



V/HTA

N205

Linnanmäen työpaikka-alueen asemakaava

Kaavaehdotuksen selostus
18.3.2025



Kuva 1 ©Luontotieto Keiron Oy, 2023

Asia 372/10.02.03.00/2023

Kaavan laatija:

Tarja Johansson, kaavasuunnittelija
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti etunimi.sukunimi@vihti.fi
puh. 050 302 4695



KAAVAPROSESSI JA KÄSITTELYVAIHEET

Aloitusvaihe

OAS ja tavoitteet

Elinvoimalautakunta 15.8.2023	§ 79	Ella om
Kunnanhallitus 4.9.2023	§ 186	liite 1

Kaavatyö vireille (kuulutus 20.9.2023)

OAS päivitys

Elinvoimalautakunta 18.3.2025	§ 23	liite 6
-------------------------------	------	---------



Kaavaehdotus

Elinvoimalautakunta 18.3.2025	§ 23	liite 5
Kunnanhallitus 24.3.2025	§ 65	liite 1

Kaavaehdotus nähtävillä (65 §)



Kaavan hyväksyminen (sis. vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin)

Elinvoimalautakunta
Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto

Raportissa esitetyt lainaukset alueidenkäyttölaista (AKL) eivät ole kaikilta osin suoria lainauksia. Lakipykälien tekstiä on osittain lyhennetty, kuitenkin niin, ettei lakipykälien merkitys ole muuttunut. Alkuperäiset AKL:n säännökset löytyvät mm. osoitteesta www.finlex.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Vihdin kunnan kaavoitustoimesta, Asemantie 30, Nummela. Suunnitelmaraportti julkaistaan myös kunnan internet-sivuilla www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus

Valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi

Viistoilmakuvat © Vihdin kunta

Raportin on laatinut kaavasuunnittelija Tarja Johansson

Kaavaa on aiemmin suunnitellut kaavasuunnittelija Susanna Rutqvist

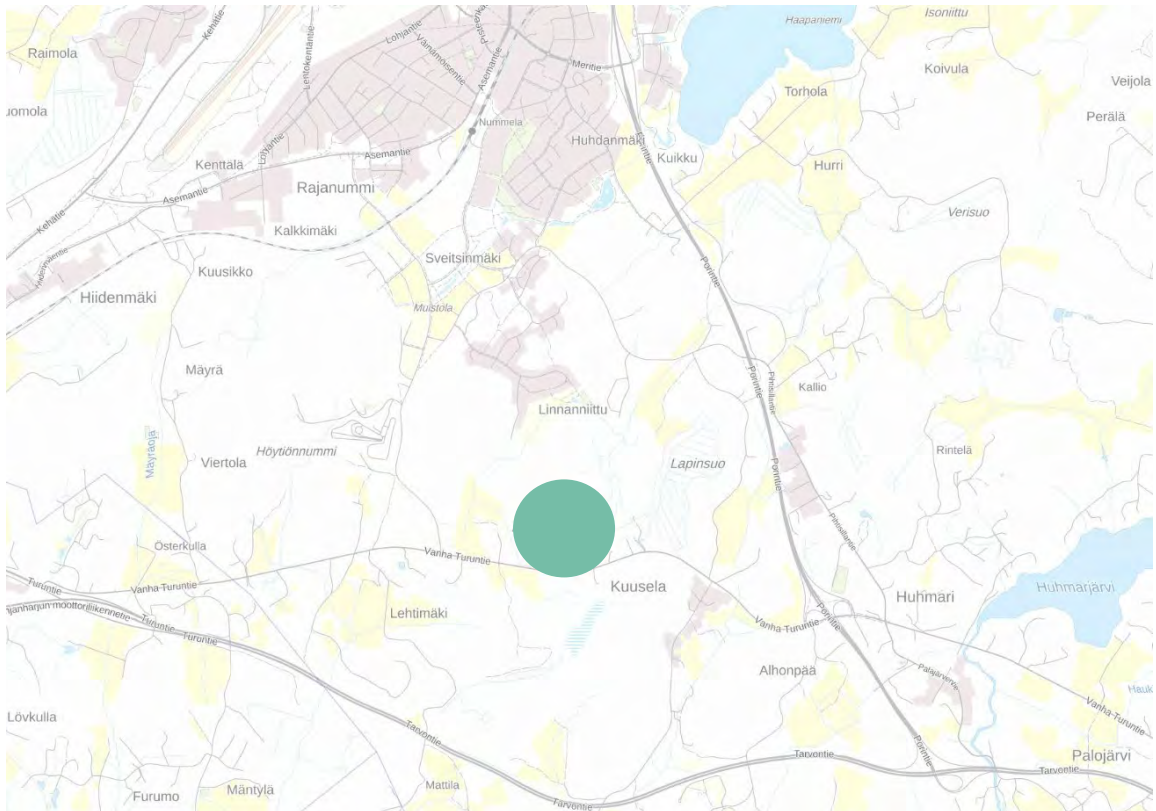
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Vihti
Taajama:	Nummela
Kaavan nimi:	Linnanmäen työpaikka-alueen asemakaava
Numero:	N205

Asemakaava koskee kiinteistöä 927-406-1-248.

Asemakaavalla muodostuu toimitilarakennusten korttelialuetta kortteliin 562 sekä suojaviher- ja lähivirkistysaluetta.



Kuva 2 Suunnittelualueen sijainti taustakartalla ©MML, 2023

1.2 Kaava-alueen sijainti

Linnanmäen asemakaava-alue on pinta-alaltaan noin 13,7 ha, ja se sijaitsee Nummelan taajama-alueen eteläpuolella rajoittuen etelässä Vanhan Turuntiehen (mt 110). Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee rakenteilla oleva Rostin yrityspuisto. Alueelta on Nummelan keskusta Pillistöntien kautta reilu 4 kilometriä. Lisäksi suunnittelualueelta on nopea yhteys sekä Porintielle (vt2), että Turun moottoritille (vt1). Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan asemakaavoittamattomalle ja rakentamattomalle alueelle sekä pohjavesialueiden ulkopuolelle.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Linnanmäen yritysalueen asemakaavalla on tarkoitus osoittaa yritystoimintoja kaavoitettavalle alueelle. Alue soveltuu sijaintinsa ja kulkuyhteyksiensä ansiosta hyvin työpaikka-alueeksi ja toteutessaan muodostuu osaksi laajempaa Etelä-Nummelan työpaikka-alueiden keskittymää, jolle tulee sijoittumaan monipuolisesti teollisuutta sekä erilaisia toimi- ja liiketiloja.

Linnanmäen yritysalueen asemakaava sisältyy Vihdin kunnan kaavoitusohjelmaan vuosille 2025–2028. Noin 13,7 hehtaarin laajuiselle suunnittelualueelle tulee sijoittumaan toimitilarakennusten korttelialutta, suojaviher- ja lähivirkistysalueita.

1.4 Sisällysluettelo

1

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Sisällysluettelo	5
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.6	Kaava varten tehdyt selvitykset ja suunnitelmat	6
1.7	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	6
2	TIIVISTELMÄ	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.2	Suunnittelutilanne	14
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet	20
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1	Kaavan rakenne	21
5.2	Kaavan vaikutukset	23
6	Asemakaavan toteutus	28
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
6.2	Toteutuksen seuranta	28

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2	Kaavaehdotuskartta
LIITE 3	Kaavamerkinnät ja määräykset

1.6 Kaava varten tehdyt selvitykset ja suunnitelmat

- Etelä-Nummela, asemakaava N205 luontoselvitys, Luontotieto Keiron Oy, 2023
- Hulevesiselvitys, N205, Etelä-Nummelan yritysalue II, Ramboll, 7.3.2025

1.7 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Uusimaa-kaava 2050, Uudenmaan liitto, 25.8.2020, lainvoimainen 13.3.2023
- Kuntastrategia 2022–2025, Vihdin kunta, KV 9.5.2022
- Vihdin strateginen yleiskaava. Vihdin kunta, KV 21.9.2020 § 37, lainvoimainen 19.10.2021
- Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräykset, Vihdin kunta, päivitetty KV 2.4.2012 § 11. liite 2
- Vihdin kunnan kaavoitusohjelma 2023–2024, Vihdin kunta, KV 12.12.2022 § 65
- Länsiradan suunnitelmat, Väylävirasto
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, Ympäristöministeriö, 14.12.2017
- Kaava 0267, Etelä-Nummelan osayleiskaava ja selvitykset, KV 24.1.2022 § 3, lainvoimainen 8.3.2023

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Linnanmäen työpaikka-alueen asemakaava sisältyy kunnanvaltuuston 2.12.2042 § 79 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2025–2028
- Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on merkitty tiedoksi elinvoimalautakunnan käsittelyssä 15.8.2023 § 79
- Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut kaavatyön tavoitteet on hyväksytty kunnanhallituksessa 4.9.2023 § 186
- Kaava kuulutettiin vireille 20.9.2023

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla on tarkoitus parantaa Vihdin yritystonttien tarjontaa erilaisten toimijoiden tarpeisiin ja sitä kautta myös lisätä kunnan työpaikkaomavaraisuutta. Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 13,7 ha, josta noin 10,3 ha toimitilarakennusten korttelialuetta, 1,8 ha suojaviheraluetta ja 1,6 ha lähivirkistysaluetta. Kaavoitettavalle alueelle muodostuu uutta rakennusoikeutta noin 51 450 k-m². Asemakaavaa varten on laadittu luontoselvitys ja hulevesisuunnitelma.



Kuva 3: Suunnittelualan rajausta ortokuvalla ©Vihdin kunta

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentuminen voi alkaa, kun kaava on saanut lainvoiman. Alueen asemakaavan mukaista toteutumista seurataan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Alueelle laaditaan suunnitelmat vesi-, viemäri- ja hulevesiverkon rakentamisesta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

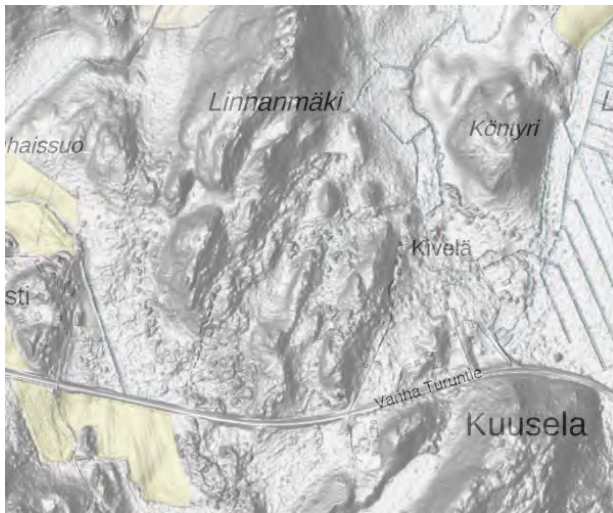
Suunnittelualue sijaitsee Nummelan taajama-alueen ulkopuolella, Vanhan Turuntien varrella pohja-vesialueen ulkopuolella. Alue soveltuu sijaintinsa ja kulkuyhteyksiensä ansiosta hyvin työpaikka-alueeksi. Suunnittelualueelta on matkaa Nummelan keskustaiteitse reilu 4 kilometriä ja se liittyy Nummelan taajamaan Pillistöntien välityksellä.

Alueen luoteiskulmassa kulkee Fingridin uusi suunnitteilla oleva Inkoo-Hikiä 2x400 kV voimalinjan linjaus. Suunnitteilla olevan Länsiradan varaus kulkee suunnittelualueen pohjoispuolella. Ratahanke tulee toteutuessaan vaikuttamaan alueen maisemaan merkittävästi ja Nummelan asemansuodun rakentuu suunnittelualue tulee nykyistä kiinteämmin osaksi Nummelan taajamarakennetta.

Suunnittelualue on Vihdin kunnan omistuksessa. Nykyisellään alue on rakentamatonta metsämaata, jonka ympäristössä sijaitsee haja-asutusta. Alueen maasto on muodoiltaan vaihtelevaa ja korkeuserot tekevät alueen rakennettavuudesta paikoin haasteellista. Asemakaavoitettavalle alueille sijoittuu suunnittelussa huomioitavia luontoarvoja.

Asemakaava on Etelä-Nummelan osayleiskaavan mukainen. Suunnittelualue tulee tukeutumaan Etelä-Nummelan työpaikka-alueen I asemakaavaan (N198) ja valmisteilla olevaan Etelä-Nummelan työpaikka-alue II asemakaavaan (N202).

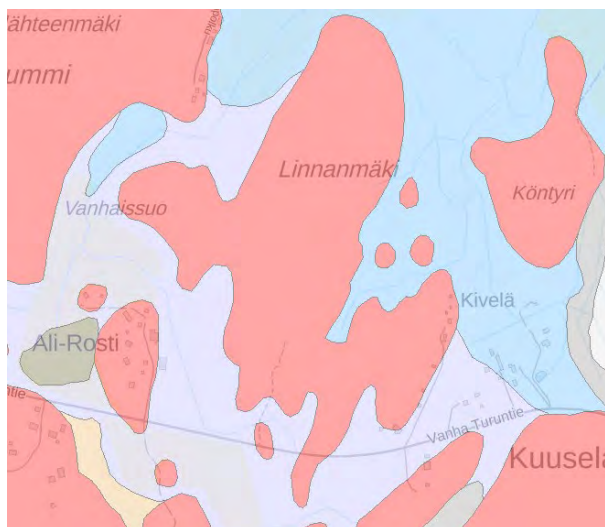
3.1.2 Luonnonympäristö



Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelualue on rakentamatonta metsäistä aluetta, joka rajautuu etelässä Vanhaan Turuntiehen. Alueen lounaisosassa kulkee länsiluoteissuunnassa voimalinja, ja alueen itäpuolelle sijoittuu haja-asutusta ja sen pohjoispuolella on metsämaata. Maasto on muodoiltaan vaihtelevaa, korkeimmat kohdat kohoavat suunnittelualueen keskellä ja itäosassa noin +80 metriä merenpinnan tasosta ja matalimmat alueen lounaisosassa ovat tasolla noin +63...+70 mpy.

Kuva 4 Varjostettu korkeusmalli alueelta ©GTK



Kuva 5 Maaperäkartta alueelta ©GTK

kallioperä, maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualueen kallioperä on kiillegneissisiä ja mikroliinigraniittia (GTK). Maaperä on suurelta osin kalliomaata, pohjoisreunalla savea ja kaakkois- ja lounaisosissa hiesua.

Alueen rakentaminen vaatii maaston tasaimista.

Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualue on nykytilassa metsämaata. Alueen metsät ovat kangasmetsää, kalliometsää ja hakkuiden sekä ojitusten myötä muuttunutta korpea. Metsät ovat suurelta osin nuorta voimakkaasti käsiteltyä talousmetsää. Suunnittelualueen koillis- ja luoteisosissa on toteutettu vuosien 2017 ja 2021 välisenä aikana avohakkuita, joiden jälkeen istutetut puuntaimet ovat vielä pieniä. Alueelle on tehty luontoselvitys vuonna 2023 (luontotieto Keiron Oy). Uhanalaisia kasvilajeja ei luontoselvityksessä havaittu. Alueen eteläosassa kasvaa jonkin verran komealupiinia, muita haitallisia vieraslajikasveja ei selvityksessä tullut ilmi.

Alueen eläimistö on tyypillistä metsien ja puoliavointen maiden lajistoa. Luontoselvityksen kartoituksessa havaittuja lajeja tilialtti, kuusitiainen, laulu- ja punakylkirastas, peippo, keltasirkku, lehtokerttu, käpylintulaji sekä västäräkki. Näistä västäräkki on silmälläpidettävä (NT) laji. Alueella liikkuu myös supikoira ja valkohäntäkauris, jotka ovat vieraslajeja.

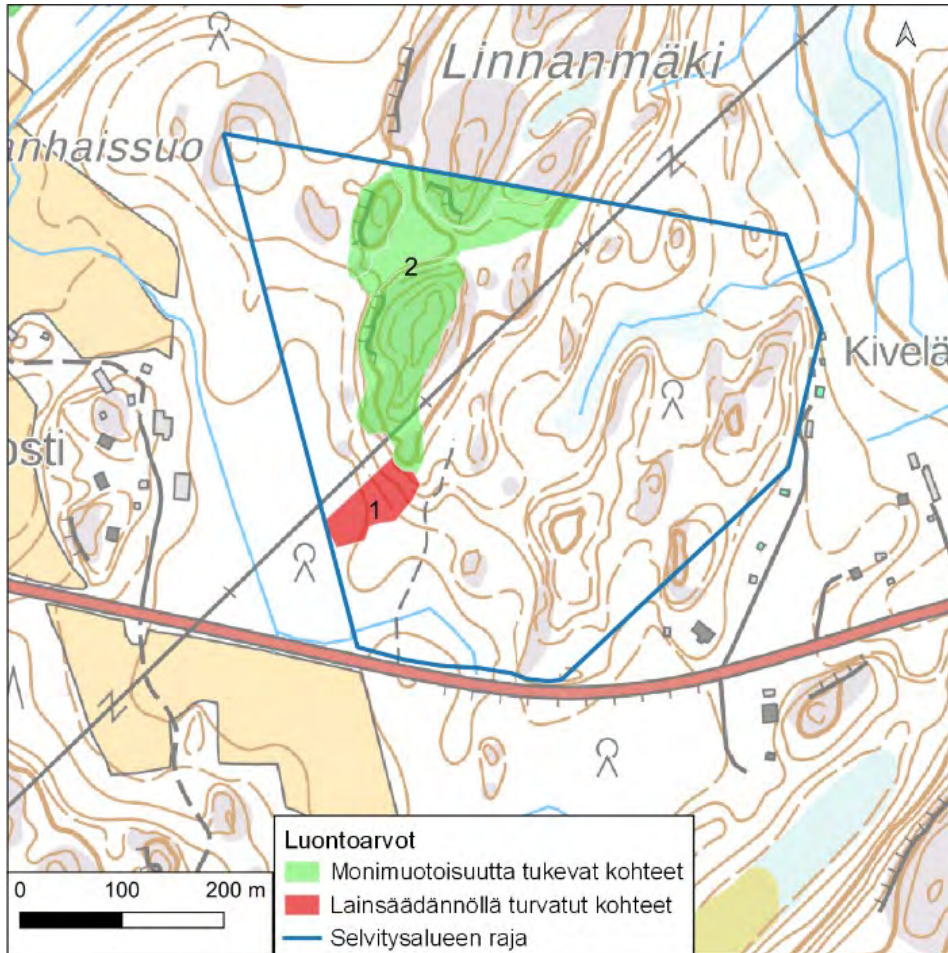
Alueella tehtiin kartoitukset liito-oravasta ja lepakoista. Liito-oravasta ei tehty havaintoja, mutta alueen lounaisosassa on liito-oravalle soveltuvaa metsää. Lepakoiden seuranta tehtiin passiivilaitteilla, joihin tallentui havaintoja pohjanlepakosta (90 %), joka on suomen yleisin lepakolaji ja siipoista (10 %). Passiivilaitteiden havaintojen perusteella alue ei ole erityisen merkittävä lepakoille, sillä havaintomäärät olivat varsin vähäisiä laitteiden käyntiaikaan verrattuna. Passiivilaitteisiin tallentuneista havainnoista ei voida päätellä, että alueella olisi lepakoiden käyttämä päiväpiilo tai lisääntymispaikka. Suunnittelualueen puusto sopii lähinnä pohjanlepakolle. Siipoille paremmin soveltuvaa varttunutta metsää on lähinnä luontoselvityksessä kartoitetun alueen pohjoisreunalla, joka jää kaavoitettavan alueen ulkopuolelle.

Luonnon ja maiseman suojelukohteet

Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsee vuonna 2020 asuttu liito-oravan ydinalue, jossa sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, joka on tiukasti suojeltu (LsL 78 §). Vuoden 2023 selvityksessä ei tehty havaintoja, mutta ELY-keskukselta saadun tiedon mukaisesti aluetta tulee edelleen kohdella samoin kuin liito-oravan ydinaluetta. Ydinalueiden tulee olla todistetusti asumattomia viitenä peräkkäisenä vuonna. Tämän jälkeen niitä ei enää tulkita ydinalueiksi. Rajatun kohteen pinta-ala on 0,4 hehtaaria ja sen säilyminen varmistetaan luo-merkinnällä.

Alueen lounaisosassa sijaitsee kalliometsää, joka on uhanalaisuusluokaltaan silmälläpidettävää. Monimuotoisuutta tukevana kohteena suurin osa alueesta on rajattu suunnittelualueen ulkopuolelle.

Luonnonsuojelulain (64 §) mukaisesti suojeltuja luontotyyppejä ei selvityksen perusteella esiinny suunnittelualueella.



Kuva 6 Luontoarvot ©Luontotieto Keiron Oy, 2023

Vesistöt

Suunnittelualue kuuluu Siuntionjoen vesistöalueen Enäjärven valuma-alueeseen, jolta vedet kulkeutuvat Palojärvenkosken alueelle ja sieltä edelleen Björnträskin alueelle. Suunnittelualue ei kuulu pohjavesialueeseen. Suunnittelualueella ei oja lukuun ottamatta ole vesistöjä.

Suunnittelualueutta koskee osaltaan vuonna 2013 laadittu Nummellan ja Ojakkalan hulevesien hallintasuunnitelma (Sito). Kyseessä on yleispiirteinen hulevesien hallintasuunnitelma, jossa tunnistetaan nykyiset hulevesien hallinnan ongelmat ja kaavoituksen mukaisen maankäytön toteutumisesta tulevaisuudessa aiheutuvat potentiaaliset hulevesivaikutukset. Kaava-alue kuuluu suunnitelmassa valuma-alueeseen A, jonka vastaanottava vesistö on Enäjärvi. Alueen hulevesivirrat ovat jo nykytilanteessa merkittäviä osittain tiiviin rakentamisen- (Nummellan taajama-alue) ja osittain jyrkän topografian takia.

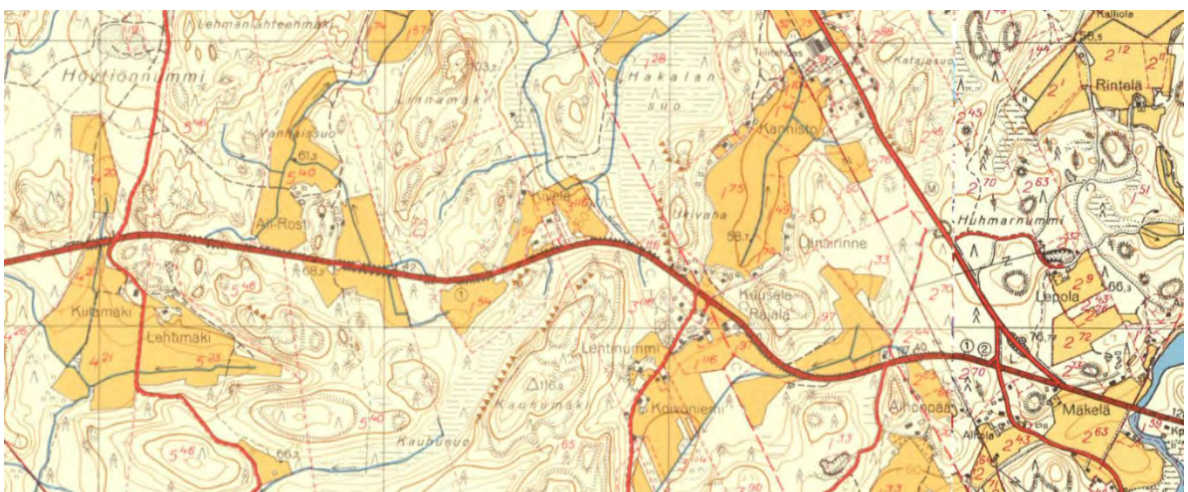
Asemakaavaa varten on laadittu oma yksityiskohtaisempi hulevesisuunnitelma vuonna 2025 (Ramboll). Suunnittelualueelle ei virtaa hulevesiä suunnittelualan ulkopuolisilta osavalmu-alueilta. Nykyiselle jätettävien VL- ja EV-alueiden vedet ohjataan pinnantasauksin rakennettavien alueiden ohi siten, etteivät valumavedet kuormita rakennettavia alueita. Kaava-alueella hulevesiä muodostuu nykytilanteessa yhteensä noin 200 m³ ja purkuvirtaama alueelta on yhteensä noin 110 l/s. Rakennetun tilanteen maankäytöllä hulevesiä muodostuu yhteensä noin 810 m³ ja purkuvirtaama alueelta on yhteensä noin 1030 l/s. Kaava-alueella suurin sallittu hulevesien purkuvirtaama on yhteensä noin 110 l/s ja alueella tulee viivyttää hulevesiä yhteensä noin 550 m³. Virtaamat ja kertymät ovat rakennetussa tilanteessa huomattavasti luonnontilaa (nykytilanne) suuremmat, minkä vuoksi hulevesien viivytys suunnittelualueilla on tarpeellista.

Hulevesien hallinnan ensisijaisena hallintatoimenpiteenä tulee pyrkiä vähentämään hulevesien muodostumista. Lisäksi suunnittelualueella tulee pyrkiä hulevesien laadulliseen hallintaan. Huleveden viivytystarve kaava-alueen rakennettaville tonteille voidaan virtaamien perusteella määrittää viivyttämällä suunnitellussa rakentamisen jälkeisessä tilanteessa valuma-alueille kertyvän vesimäärän ja nykytilanteessa kertyvän vesimäärän erotus. Viivytysvaatimukset laskettiin KTY-alueelle erikseen 1/5a rankkasateella ilmastonmuutoksen sateen intensiteettiä + 20 % lisäävä vaikutus huomioiden. Kaavan myötä muuttumattomilla alueilla ei ole huleveden viivytysvaatimusta. Tarkempi hulevesien hallintarakenteiden suunnittelu ja rakenteiden sijoittelu tulee tehdä alueen jatkosuunnittelun yhteydessä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen asutushistoriallisia vaiheita

Alueen ympäristössä sijaitsee vuosikymmenten saatossa muodostunutta vähäistä haja-asutusta. Nykyisen Ali-Rostin tilan kohdalla sijaitsi 1920-luvulle tultaessa Frigårdin tila. 1920-luvun alussa perustettiin valtatie 2 länsipuolella sijaitsevan nykyisen Lapinsuon reunalle Hakalan turvepehkutehdas, jonka kuljetuksia varten rakennettiin alueelle jopa oma rilliraideverkostonsa. Rakennustoiminta vilkastui 1930-luvulla Vanhan Turuntien valmistumisen myötä.



Kuva 7 Kartta vuodelta 1958 ©MML

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Suunnittelualue on nyky muodossaan asemakaavoittamatonta ja rakentamatonta aluetta. Alueen ympäristössä on Vanhalta Turuntieltä joitakin tilaliittymiä alueen suuntaan. Alue rajautuu idässä haja-asutukseen ja sen lounaispuolella sijaitsee Ali-Rostin tila.

Alue sijaitsee Nummelan taajaman laajennusalueella, ja se liittyy rakenteilla olevaan laajaan Rostin yrityspuistoon, joka sijaitsee suunnittelualueen kohdalla Vanhan Turuntien (mt110) etelä puolella. Vanha Turuntie on alueen kohdalla muuttumassa katualueeksi. Näiden muutosten myötä Vanhan Turuntien lähiympäristön yhdyskuntarakenne ja taajamakuva ovat muuttumassa rakennetuksi ympäristöksi, jonka pääpaino on yritystoiminnassa.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alueella ei tällä hetkellä sijaitse palveluita tai työpaikkoja. Alueen lähiympäristössä on vähäisiä määriä maatalouteen liittyviä työpaikkoja ja palveluita. Rostin yrityspuiston rakentaminen on sen sijaan tuonut lähialueelle runsaasti siihen liittyviä työpaikkoja. Lähimmät kaupalliset ja julkiset palvelut löytyvät nykyisellään Nummelan keskustassa, mutta asemanseudun rakentamisen myötä muutkin palvelut tulevat tulevaisuudessa lähemmäksi Etelä-Nummelan yritysalueita.

Nykyinen rakennuskanta

Alue on kokonaisuudessaan rakentamatonta. Alueen läheisyydessä sijaitsee haja-asutusta, josta osa on vakinaisessa asuinkäytössä, osa loma-asutokäytössä ja osa tyhjillään.

Väestö

Suunnittelualueella ei sijaitse tällä hetkellä asumista. Suunnittelualueen lähiympäristössä asuu tällä hetkellä noin 25 henkilöä.

Muinaismuistomerkit ja rakennusperintökohteet

Kaava-alueella, tai sen läheisyydessä ei sijaitse museoviraston Muinaisjäännösrekisteriin tai Rakennusperintörekisteriin merkittviä kohteita. Alueella ei myöskään sijaitse maailmanperintökohteita tai valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Lähistöllä sijaitsee kolme paikallisesti arvokasta rakennusperintökohdetta, kaava-alueen lounaispuolella Ali-Rostin tilakokonaisuus ja itäpuolella Kiviniemi sekä Marjala. Ali-Rostin tila on siirtynyt nykyiselle paikalleen Frigårdin torpan maille vuonna 1925. Alueen itäpuolella sijaitseva Kiviniemen tila lohkottiin vuonna 1944 Nissolan kantatalosta 1925 itsenäiseksi tilaksi lohkotusta Kivelä-nimisestä torpasta. Kivelän talotontti lohkottiin vuonna 1977 Marjala-nimiseksi tilaksi.

Virkistys

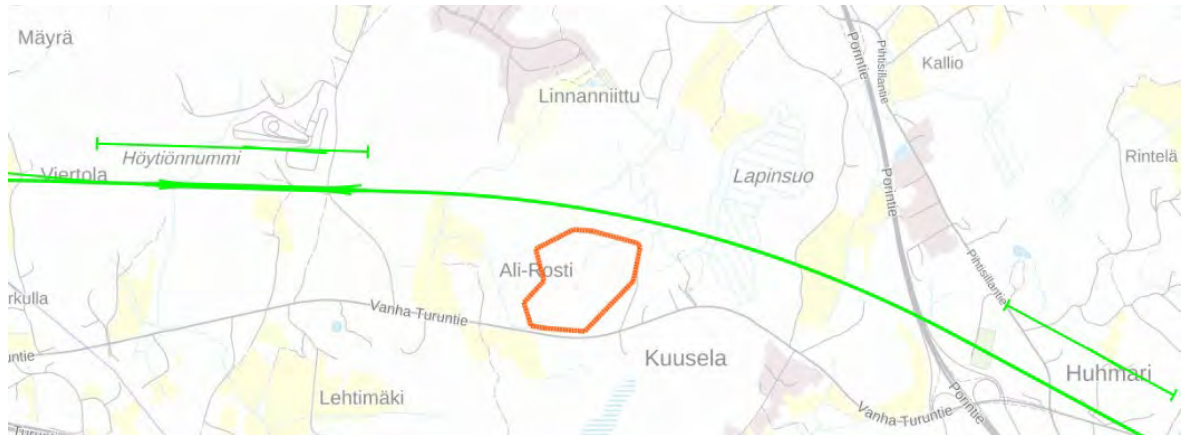
Kaava-alueella ei ole asukkaiden virkistyskäyttöön erityisesti osoitettuja alueita, mutta metsiä voidaan hyödyntää sellaisina.

Liikenneverkko

Suunnittelualue sijoittuu Vanhan Turuntien (mt 110) varrelle. Vanha Turuntie on Turunväylän (vt1) rinnakkaistie, se on kaksikaistainen ja risteykset ovat tasoristeyksiä. Vanha Turuntie liittyy Porintiehen (vt2) eritasoliittymän välityksellä.

Vanha Turuntie on muuttumassa Etelä-Nummelan työpaikka-alueen kohdalta katualueeksi (vireillä asemakaava N204). Alueella ei tällä hetkellä ole kevyen liikenteen väylää, mutta sellainen on Vanhalle Turuntien varrelle suunnitteilla. Nopeusrajoitus kaava-alueen kohdalla on ollut 80 km/h, mutta se on laskettu työpaikka-alueiden rakentamisen myötä 40 km/h. Vanhan Turuntien tuleva nopeusrajoitus tarkentuu katusuunnittelun myötä ollen kuitenkin taajamaan soveltuvalla tasolla (arviolta 50 km/h).

Suunnitteilla oleva Länsirata kulkee suunnittelualueen pohjoispuolella.



Kuva 8 Länsiradan linjaus ja kaavarajaus taustakartalla ©MML 2023, Väylävirasto 2023

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue ei vielä tällä hetkellä kuulu kunnallistekniikan piiriin, mutta kunnallistekniikkaa ollaan rakentamassa Etelä-Nummelan yritysalueille. Etelä-Nummelan vesihuollon vaiheistamisen yleissuunnitelmassa alueen läpi kulkevat alustavat vesijohto- ja viemäriinjaukset, joiden toteuttaminen on mahdollista asemakaavan yleisille alueille. Suunniteltu pumppaamo sijoittuu alueen eteläpuolelle ja suunniteltu Nummelan vesitorni alueen luoteispuolelle.

Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen ympäristöhäiriöt liittyvät liikennemeluun. Suunnittelualueen eteläosassa, tien välittömässä läheisyydessä päiväajan keskiäänitaso ylittää 55dB. Vuoden 2050 ennustetilanteessa päiväajan keskiäänitaso tien välittömässä läheisyydessä ylittää 65 dB ja alueen eteläosassa 60 dB ja 55 dB (LAeq 7–22). Nykytilanteen liikenne-ennusteen mukaan arkivuorokauden keskimääräinen autoliikennemäärä on 1 400 ja vuoden 2050 ennusteessa 8 100.

Suunnitteilla olevan Länsiradan tarkasteluissa raidemelu 2050 meluntorjunnalla päiväajan keskiäänitaso on alueen pohjoisosissa paikoin 55–60 dB ja yleisesti 50–55 dB, sekä alueen keskiosissa 45-50 dB (LAeq 7-22) Valtioneuvoston säätämiä melutason ohjearvoja ulkona ei sovelleta teollisuus-, katu- ja liikennealueilla eikä melusuoja-alueiksi tarkoitetuilla alueilla. Melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (LAeq 7–22) 45 dB.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan Vihdin kunnan omistamalla maalla.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, ja ne tulee ottaa huomioon kaikessa alueiden käytön suunnittelussa. Tavoitteiden tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen kuntien kaavoituksessa sekä täsmentää ja konkretisoida kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. VATeilla pyritään osaltaan vastaamaan niihin haasteisiin, joita mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon ja rakennuserinnön säilyminen ja liikenneverkkojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat.



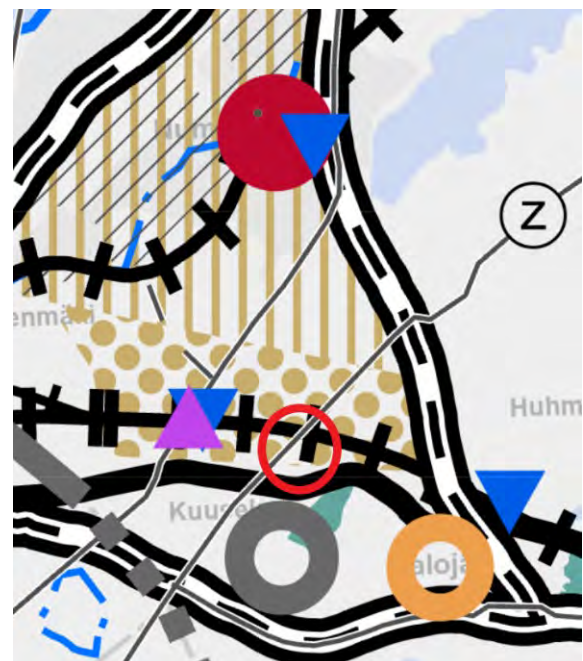
Kuva 9 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuvattuna kaaviona.

Valtioneuvosto päätti maankäyttö- ja rakennuslain (nykyinen alueidenkäyttölaki) 22 § mukaisista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin tavoite: Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

3.2.2 Maakuntakaava

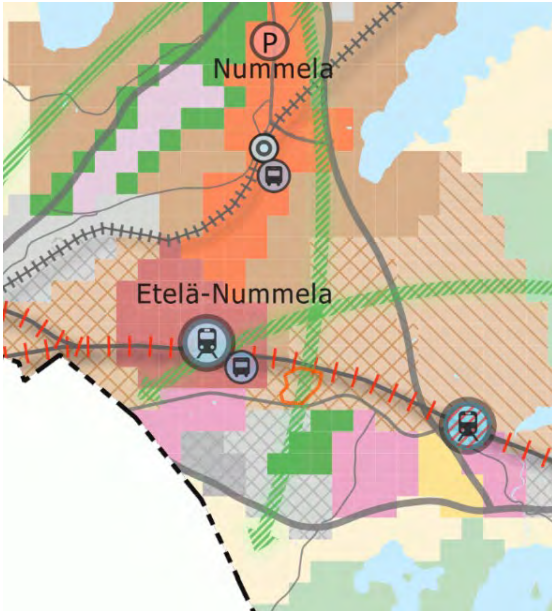
Uusimaa-kaavan kokonaisuus valmisteltiin vuosina 2016–2020. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavat 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Korkein hallinto-oikeus antoi päätöksensä jatkovalituksista ja kaavakokonaisuuteen kuuluvat vaihemaakuntakaavat saivat lainvoiman 13.3.2023. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisujen myötä Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat jäivät kokonaisuudessaan valtuuston hyväksymispäätösten mukaisina voimaan. Myös Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava jää valtuuston hyväksymispäätöksen mukaisena voimaan, lukuun ottamatta yhtä poikkeusta: Länsi-Uudenmaan osalta oikeuskäsittelyssä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksestä kumoutui osa, joka ohjaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa.



Kuva 10 Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Uusimaa-kaava 2050:ssä ©Uudenmaan liitto

Uusimaa-kaavassa suunnittelualueella on merkintä uusi raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke. Alue rajautuu maantie 110:n ja suunnitellun Länsiradan väliin. Alueen eteläpuolella kaavassa sijaitsee tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalue.

3.2.3 Strateginen yleiskaava



Kuva 12 Suunnittelualue rajattuna yhdyskuntarakenteen ohjaus-teemakarttaan ©Vihdin kunta

Strategisen yleiskaavan tavoitteena on luoda yhteinen näkemys Vihdin maankäytön tulevaisuudesta pitkällä aikavälillä. Kaavalla pyritään alueidenkäytön strategisten linjausten tekemiseen ja kokonaiskuvan muodostamiseen kunnan maankäytön tavoitellusta kehityksestä. Vihdin strateginen yleiskaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 21.9.2020 § 37 ja se sai lainvoiman 19.10.2021.

Kaavaratkaisu sisältää pääkartan ja kaksi oikeusvaikutteista teemakarttaa, jolloin oikeusvaikutteisia karttoja on yhteensä kolme:

1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus (pääkartta)
2. Luonto- ja kulttuuriarvot sekä virkistys
3. Kestävä liikenne ja yhdyskuntahuolto

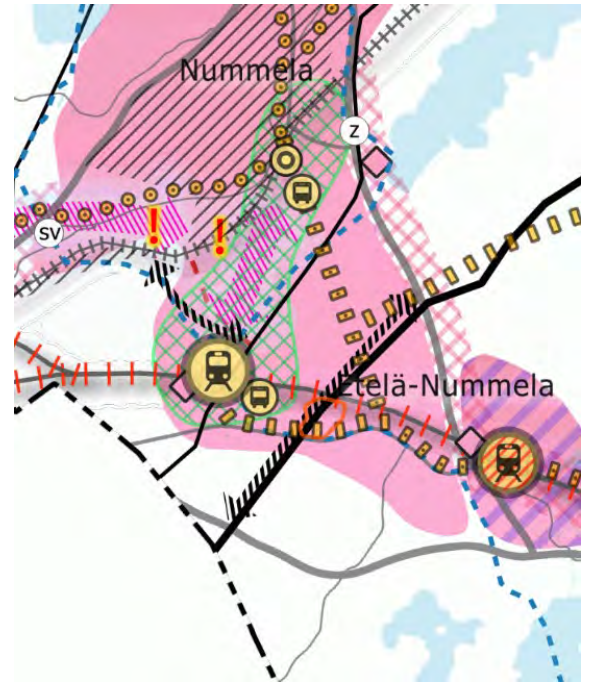


Kuva 11 Suunnittelualue rajattuna luonto- ja kulttuuriarvot sekä virkistys-teemakartassa ©Vihdin kunta

Yhdyskuntarakenteen ohjaus-teemakartta on strategisen yleiskaavan pääkartta. Suunnittelualue sijaitsee kartassa taajaman laajentumisalueella. Alueen rakentamisen tulee nojautua kestävän liikenteen runkoyhteyksiin, sekä toiminnoiltaan sekoitettuun kaupunkimaiseen yhdyskuntarakenteeseen. Alueen laajamittainen toteutus edellyttää Länsiradan sitovan toteuttamispäätöksen. Rakentaminen alueella on suunniteltava ja toteutettava laadukkaasti ja kokonaisuutena huomioiden ympäristön arvot sekä lähivirkistystyksen tarpeet. Alueelle tulee laatia osayleiskaava, joka muodostaa tarkoituksenmukaisen suunnittelukokonaisuuden. Alueen uusien rakennuspaikkojen muodostamisen tulee perustua asema-kaavoitukseen. Kestävien ratkaisujen hyödyntäminen yhdyskuntarakenteen kehittämisessä ja rakentamisessa on alueen toteuttamisen läpileikkaava teema. Alueen pohjoispuolella kulkee raideyhteystarve, joka johtaa alueen länsipuolella sijaitsevalle keskustatoimintojen laajenemisalueelle (Länsiradan Vihti-Nummela-asemavaraus). Alueen eteläpuolella sijaitsee tuotanto- ja varastotoiminnan laajennusalueen lisäksi monipuolisia työpaikka-alueita ja virkistysalueita.

Luonto- ja kulttuuriarvot sekä virkistys-teemakartassa suunnittelualue sijoittuu viheryhteystarpeen varrelle.

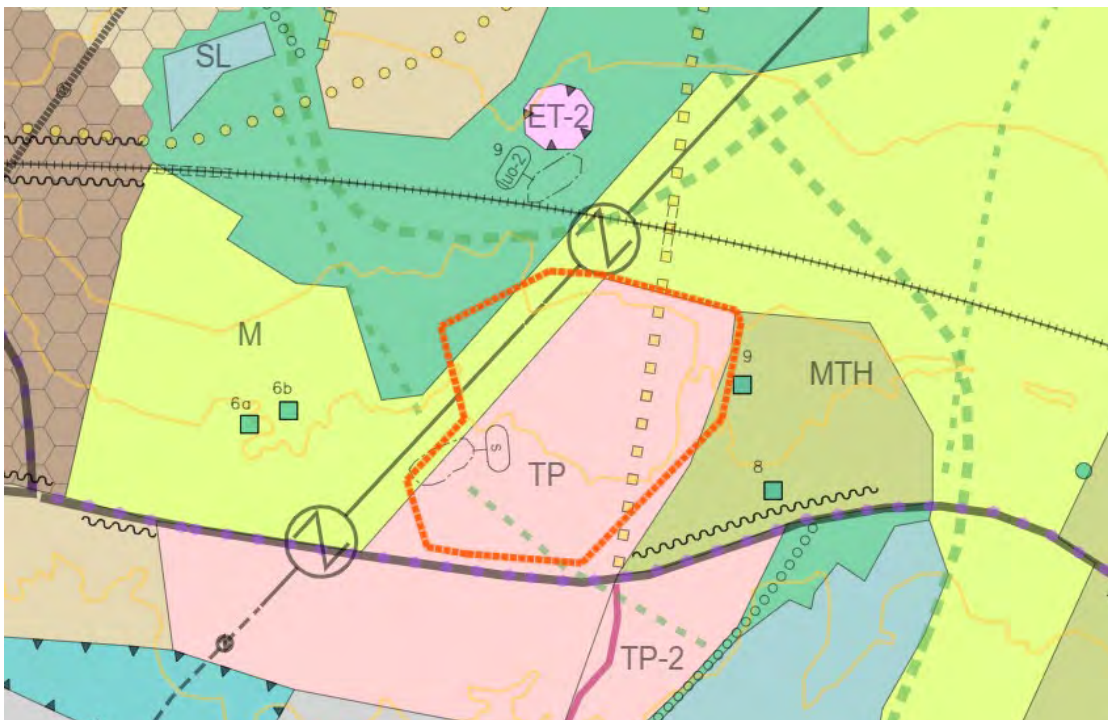
Kestävä liikenne ja yhdyskuntahuolto-teemakartassa suunnittelualue sijaitsee intensiivisen joukkoliikenteen vyöhykkeellä. Aluetta kehitetään kaupunkimaisen joukkoliikenteen alueena. Pysäkit ja muut rakenteet toteutetaan korkeatasoisina ja sijoitetaan maankäytöllisesti edullisiin paikkoihin. Liikenneympäristön kehittämisessä tulee varmistaa korkeatasoisen joukkoliikenteen toiminnan edellytykset. Lisäksi kiinnitetään erityistä huomiota kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin sekä vaihtopaikkoihin kulkumuotojen välillä.



3.2.4 Etelä-Nummelan osayleiskaava

Vihdin strategista yleiskaavaa tarkentavassa Etelä-Nummelan osayleiskaavassa (Kv 24.1.2022 § 3, lv. 8.3.2023) alue kuuluu pääosin työpaikka-alueeseen (TP), sekä pohjois- ja länsilaidoilta maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen (M) sekä pieneltä osin virkistysalueeseen (V). Työpaikka-alueesta määrätään Etelä-Nummelan osayleiskaavassa seuraavasti: Alue on tarkoitettu työpaikkatoiminnoille. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja, joiden osuus kulloinkin toteutettavasta kerrosalasta saa olla korkeintaan 20 %. Alueelle voi myös sijoittua teollisuutta ja varastointia sekä yhdyskuntateknisen huollon toimintoja, mikäli toiminta on ympäristövaikutuksiltaan verrattavissa liike- ja toimistotiloihin.

Kuva 13 Suunnittelualue rajattuna kestävä liikenne ja yhdyskuntahuolto-teemakartassa ©Vihdin kunta



Kuva 14 Suunnittelualue Etelä-Nummelan osayleiskaavassa ©Vihdin kunta

Maa- ja metsätalousvaltainen alue on varattu pääsääntöisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen sekä niiden sivuelinkeinoihin liittyvä rakentaminen. Näiden elinkeinojen harjoittamiseen liittyvä asuinrakentaminen on sallittu. Huomattava uudisrakentaminen edellyttää kaavallista tarkastelua. Virkistysalue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilu-käyttöön. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä ja ulkoilua palvelevia vähäisiä rakennuksia ja rakenteita sekä yhdyskuntateknisiä rakenteita. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty.

Suunnittelualueella on myös suojelualue merkintä (s): Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen eläinlajin lisääntymis- tai levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Alueen puusto tulee säilyttää ikärakenteeltaan ja puustolajisuhteiltaan liito-oravalle soveltuvana. Lajin liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää. Asemakaavoituksessa tulee selvittää ja huomioida myös lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sisältäviin ydinalueisiin kytkeytyvät muut liito-oravalle soveltuvat metsät siten, että lisääntymis- ja levähdyspaikat säilyvät tarkoituksenmukaisina. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty. Maisematyöluopaa ei tarvita puunkaatoon pääkäyttötarkoitukseltaan maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla.

Lisäksi suunnittelualueen läpi kulkevat voimajohto (400 kV), ohjeellinen ulkoilureitti ja liito-oravan kulkuyhteys -merkinnät. Voimajohdon johtokäytävä tarpeellisine suojaetäisyyksineen ja johtoaluetta koskevat käyttörajoitukset tulee ottaa huomioon alueen tarkempaa suunnittelua tehtäessä. Ohjeellinen ulkoilureitin sijainti tarkentuu jatkosuunnittelussa. Liito-oravalle soveltuva kulkuyhteys on toteutettava puustoisena ja riittävän leveänä, mutta sen sijainti on ohjeellinen.

3.2.5 Asemakaavat

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Laadittava asemakaava on alueen ensimmäinen asemakaava.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Vihdin kunnan rakennusjärjestys on rakentamisen ohjauksen väline, jolla annetaan paikallisista oloista johtuvia suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luontoarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeellisia määräyksiä ja ohjeita. Vihdin kunnassa rakentamista ohjaa 13.11.2020 voimaan tullut rakennusjärjestys. Rakennusjärjestys sisältää muun muassa ohjeita rakennusten sovittamisesta olemassa olevaan ympäristöön ja muita yksityiskohtaisempia ohjeita rakentamiseen. Asemakaava-alueella rakentamista koskevat kuitenkin ensisijaisesti asemakaavamääräykset.

Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen päivittäminen on parhaillaan käynnissä.

3.2.7 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia rakennuskielloja.

3.2.8 Pohjakartta

Alueen pohjakartta on saatettu ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavahanke on käynnistynyt kunnan tarpeesta parantaa yritystonttien saatavuutta erilaisten toimijoiden tarpeisiin pohjavesialueen ulkopuolella. Kunnan elinvoimaisuus tarvitsee väestönkasvun lisäksi myös yritysten ja työpaikkojen kasvun mahdollistamista ja toimintaedellytysten parantamista.

Vihdin kunnan strategisessa yleiskaavassa kunnan yritystonttien painopiste tulee olemaan eteläisessä Nummelassa. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee jo lainvoimainen Rostin yrityspuiston asemakaava ja valmisteilla oleva Etelä-Nummelan työpaikka-alue II, joiden kanssa valmisteilla oleva kaava tulee toteutuessaan muodostamaan Etelä-Nummelan työpaikka-alueiden keskittymän, jolle tulee sijoittumaan monipuolisesti teollisuutta sekä erilaisia toimi- ja liiketiloja.

Asemakaava sisältyy kunnanvaltuuston 2.12.2024 § 79 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2025–2028.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on 4.9.2023 § 181 päättänyt hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa luetellut tavoitteet kaavatyölle ja kuuluttaa asemakaavan vireille. Asemakaava kuulutettiin vireille 20.9.2023.

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä, joten sen hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville kaavan vireilletulon yhteydessä 20.9.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 30 päivän ajan kunnanvirastolla sekä kaavan nettisivuilla, missä kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä koko kaavatyon ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana saatiin kannanotot Länsi-Uudenmaan museolta ja Fingridiltä. Lausunnot tiivistettyinä ja vastineet niihin:

Länsi-Uudenmaan museo *ottaa asiaan kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun sekä arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmista. Museo on tutustunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja siinä esitettyihin kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin. Museo huomauttaa, että Länsi-Uudenmaan museon nimi puuttuu kaavan osallisten luettelosta ja tulee lisätä luetteloon. Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman näkökulmista museolla ei ole tässä vaiheessa kommentoitavaa asiaan. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museo toteaa, että alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäänneksiä eikä muita kulttuuriperintökohteita. Suunnittelualueen pohjoisosa on inventoitu vuonna 2017 osana Espoo-Salo ratalinjauksen arkeologista inventointia (Museovirasto,*

Arkeologiset kenttäpalvelut, Laulumaa & Koivisto). Suunnittelualueen eteläosa on kuulunut vuonna 2007 tehtyyn Vihdin eteläosan osayleiskaava-alueiden arkeologiseen inventointiin (Museovirasto, Hertell). Museoviraston vuoden 2020 ohjeen mukaan arkeologista inventointia voidaan edellyttää alueilla,

- joita ei ole koskaan inventoitu ja joilla voidaan olettaa olevan aiemmin tuntemattomia kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita,*
 - joiden inventointi on yli 10 vuotta vanha,*
 - joista historiallisen ajan muinaisjäänösten tai muiden kulttuuriperintökohteiden tiedot puuttuvat.*
- Suunnittelualueen eteläosan inventoinnista on yli 10 vuotta ja osayleiskaavainventointi vaikuttaa vuoden 2007 raportin perusteella melko ylimalkaiselta, eikä se käsitä kattavasti historiallisen ajan arkeologisia kohteita. Museo ei kuitenkaan edellytä suunnittelualueen eteläosassa uutta arkeologista inventointia, sillä historiallisten karttojen, topografian ja maaperätietojen perusteella eteläosan arkeologinen potentiaali vaikuttaa vähäiseltä. Museo katsoo, että koko suunnittelualueen arkeologisia selvityksiä voidaan pitää riittävinä hankkeen edistämiseksi. Museolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan.*

Länsi-Uudenmaan museo lisätään kaavan osallisten luetteloon.

Fingrid Oyj: Alueelle sijoittuu Fingridin 400 kV voimajohto Espoo-Hyvinkää. Voimajohdon 53 metriä leveä johtoalue muodostuu 33 metriä leveästä johtoaukeasta ja 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusta merkitsevä rakennusraja ulottuu 18 metrin etäisyydelle 400 kV voimajohdon keskilinjasta. Voimajohtojen lähialueen maankäyttöä rajoittavat voimajohtoalue ja rakennusrajoitusalue. Voimajohdon rakennusrajoitusalue on ehdoton raja, jonka sisäpuolelle ei voi osoittaa rakentamista. Uusissa voimajohdoissa nämä ovat pääsääntöisesti yhtä leveät katsottuna voimajohdon keskilinjasta, mutta vanhoissa johdoissa rakennusrajoitusalue saattaa olla kapeampi kuin johtoalue. Fingridillä on pitkän aikavälin tavoitteena päivittää voimajohtojen rakennusrajat reunavyöhykkeiden ulkoreunaan siten, että rakennusrajoitus koskee koko johtoaluetta. Kaavoituksessa on kuitenkin suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään johtoalueen kokonaisleveyttä eikä tälle alueelle osoiteta rakennusaloja. Näin varmistetaan, että rakennelmien, rakennusten ja voimajohdon väliin jää riittävä etäisyys. Kaavoituksen täytyy mahdollistaa valtakunnallisesti merkittävien voimansiirtoyhteyksien ylläpito ja kehittäminen. Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta voi aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle.

Kaavaehdotuksessa voimalinjalle on varattu lausunnon mukainen johtoalue.

Asemakaavaehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (AKL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävilläolokäytännönä kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta ja muilta mahdollisilta tahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan laatima vastine.

Kaavaehdotukseen tehdään tarvittaessa muistutusten ja lausuntojen perusteella muutoksia ennen kaavan hyväksymistä. Mikäli tehtävät muutokset ovat merkittäviä, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaava viedään kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi elinvoimalautakunnan ja kunnanhallituksen kautta. Kunnanhallitus hyväksyy kaavaehdotuksesta saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin annetut vastineet.

Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan kuulutuksella kunnan ilmoituslehdissä ja internet-kotisivuilla. Lisäksi hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto AKL:n mukaisesti niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa sitä pyytäneet kirjallisesti (AKL 67 §).

4.3.1 Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliset ja vuorovaikutusmenettelyt on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Kaavan ehdotusvaiheissa varataan viranomaisille mahdollisuus kommenttien ja lausuntojen antamiseen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on lisätä yritystonttien tarjontaa pohjavesialueen ulkopuolella, hyvien kulkuyhteyksien varrella ja sitä kautta myös parantaa kunnan työpaikkaomavaraisuutta.

4.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet kaavatyölle

Kunnan elinvoimaisuus tarvitsee väestönkasvun lisäksi myös yritysten ja työpaikkojen kasvun mahdollistamista ja toimintaedellytysten parantamista. Kunnan tavoitteena on luoda Etelä-Nummelaan työpaikka-alueiden keskittymä, jolle tulee sijoittumaan monipuolisesti teollisuutta sekä erilaisia toimi- ja liiketiloja. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee jo lainvoimainen Rostin yrityspuiston asemakaava ja valmisteilla oleva Etelä-Nummelan työpaikka-alue II, joiden kanssa valmisteilla oleva kaava toteutuessaan muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Kaavaehdotuksen kuvaus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 13,7 hehtaaria. Alueelle on osoitettu noin 10,3 hehtaarin suuruinen toimitilarakennusten korttelialue (KTY-7), jolla on rakennusoikeutta noin 51 450 k-m² (e=0,5). Korttelialueelle voidaan rakentaa toimitiloja, toimisto- ja tuotantorakennuksia, sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä niihin liittyviä palvelu-, myymälä- ja näyttelytiloja, jotka voivat olla enintään 20 % rakennuspaikan rakennetusta kerrosalasta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä sellaista erikoistavarakauppaa, mikä kilpailee keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Aluetta voidaan käyttää logistiikka- ja kiertotaloustoimintaan, ja sinne voidaan rakentaa näitä toimintoja palvelevia rakennuksia. Korttelialueelle on ajojyhteyksensä Vanhalta Turuntieltä. Korttelialueen luoteisosassa kulkee 400 kV voimalinja, joka asettaa rajoituksia alueelle tulevalle rakentamiselle.

Asemakaava-alueen lounaisosaan on osoitettu 1,6 ha lähivirkistysaluetta (VL), jolla sijaitsee ohjeellinen puistopolku sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-10). Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä.

Asemakaavan länsilaidalla on 1,8 ha suuruinen suojaviheralue, joka erottaa uuden korttelialueen viereisestä haja-asutuksesta.

Kaava-aluetta koskevat yleiset määräykset:

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin harmaita. Tehosteväriä saa olla enintään 30 % julkisivupinnasta. Rakennusten ulkoseinät eivät saa olla laaja-alaisesti heijastavaa materiaalia, kuten lasia, lintujen törmäysriskin takia. Rakennuksien kattopintoja on suositeltavaa toteuttaa viherkattoina ja/tai hyödyntää aurinkoenergian keräämiseen.

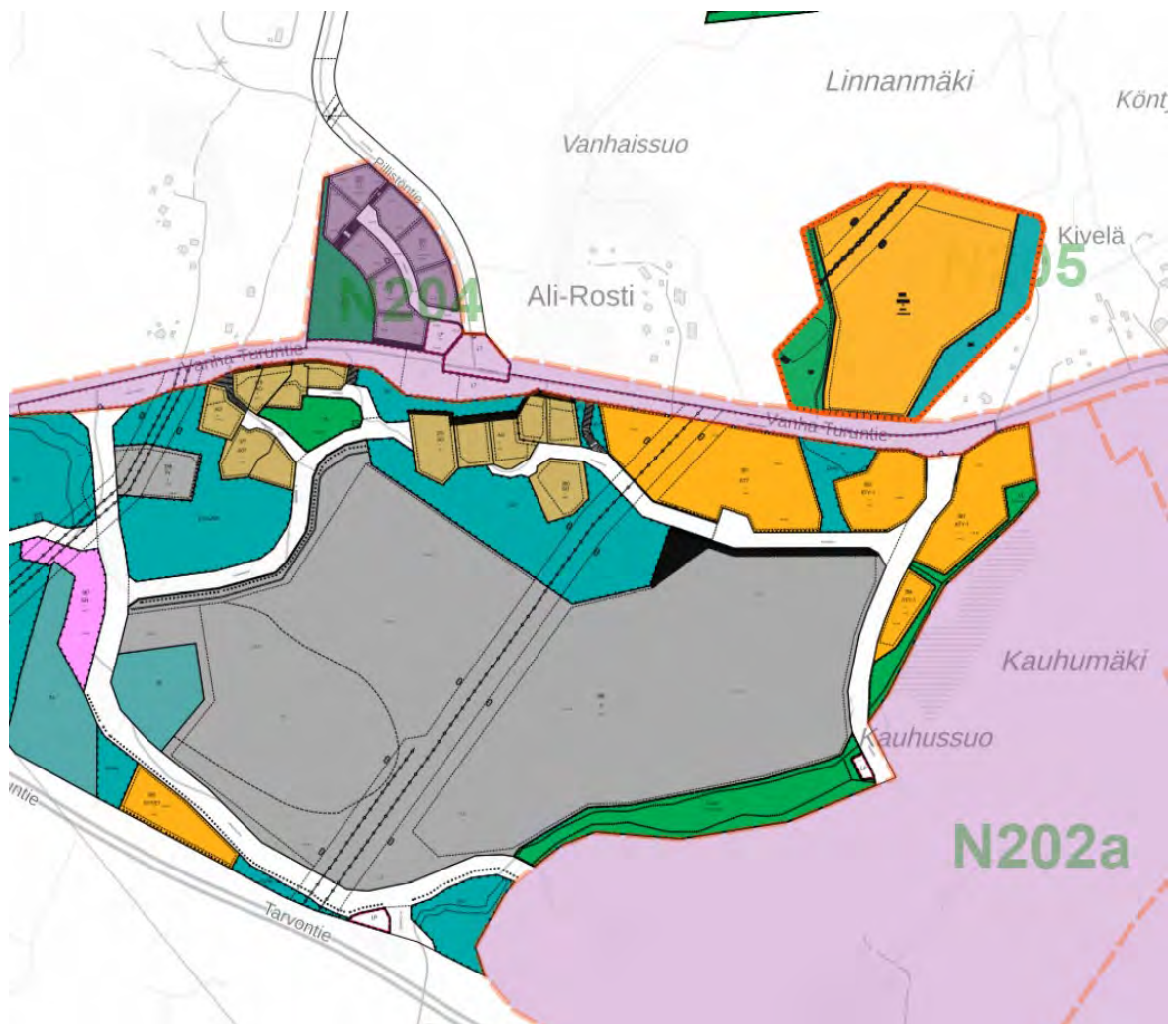
Rakentamattomiksi jääville alueille, joita ei hyödynnetä liikenteeseen, tulee istuttaa alueella luontaisesti viihtyviä puita ja pensaita. Nurmikon sijaan alueella tulee suosia niittykasvillisuutta. Lähivirkistys- ja suojaviheralueet säilytetään tai toteutetaan mahdollisimman luonnonmukaisina siten, että niiden kasvillisuus on alueelle tyyppillistä luonnonkasvillisuutta.

Pengerryksissä tulee ensisijaisesti käyttää alueen toteuttamisesta muodostuvaa kiviaineista. Rakennuspaikkojen aitaaminen on sallittua. Ulkovarastointiin käytettävät alueet on aidattava siten, että niistä ei näy täysin läpi. Yleisen tien ja katualueiden näkemäalueelle sijoittuvien kasvien ja rakennelmien korkeus saa olla enintään 700 mm.

Kaavan yleisille alueille ja rakennuspaikoille saa tarpeen mukaan sijoittaa puistomuuntamoita rakennusoikeiden ja rakennusalojen estämättä.

Alueella tulee pyrkiä kierrättämään kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia maamassoja mahdollisimman tehokkaasti. Kaava-alueella on sallittu rakentamisen aikaisten massojen välivarastointi-

ja käsittelytoiminta rakentamisen etenemisen mahdollistamissa puitteissa huomioiden toiminnan ympäristövaikutukset, tarvittavat viranomaisluvat ja -ilmoitukset sekä rakentamisen vaiheistus.



Kuva 15 Asemakaavaehdotus N205 ja sen ympäristössä olevat lainvoimaiset asemakaavat sekä vireillä olevien asemakaavojen rajaukset ©Vihdin kunta, taustakartta©MLL

Pysäköintimääräykset:

Kullakin rakennuspaikalla tulee olla riittävästi autopaikkoja sen toimintaan nähden, kuitenkin vähintään:

- 1 ap/80 k-m² toimisto-, palvelu-, myymälä- ja näyttelytiloja kohti,
- 1 ap/200 k-m² varastotilaa kohti, ja
- 1 ap/100 k-m² teollisuus- ja tuotantotilaa kohti.

Pysäköintialueet tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin.

Kullekin rakennuspaikalle tulee varata polkupyörien pysäköintiin

vähintään:

- 1 pp/80 k-m² toimisto-, palvelu-, myymälä- ja näyttelytiloja kohti,
- 1 pp/2000 k-m² varastotilaa kohti, ja
- 1 pp/1000 k-m² teollisuus- ja tuotantotilaa kohti.

Hulevesimääräykset:

Korttelialueella jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden viivytetään vähintään 1 m³ hulevettä siten, että korttelialueelta purkautuvan huleveden määrä vastaa sen luonnollista purkuvirtaamaa.

Viherkattoalueen viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta ko. katon osuudella.

Korttelialueilla suositetaan mahdollisuuksien mukaan läpäiseviä pintoja piha- sekä pysäköintialueilla. Liikennöidyillä alueilla hulevedet on käsiteltävä suodattavalla menetelmällä ennen johtamista purkuviemäriin tai -vesistöön.

Yleisille alueille saa rakentaa alueellisia hulevesien hallintarakenteita.

Rakentamisen aikaiset työmaavedet on käsiteltävä niiden laatua parantavalla menetelmällä siten, että alapuolisiin vesistöihin ei aiheudu kiintoaine- ja ravinnehaittoja.

Melumääräykset:

Melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07–22) 45 dB (A).

5.1.2 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

<i>Asuminen ja esteettömyys</i>	Alueelle ei sijoitu asumista. Esteettömyys on mahdollista toteuttaa rakennusten suunnittelussa mm. kulkuliuskoilla.
<i>Ihmisten elinolot ja terveys</i>	Alueelle ei sijoitu toimintoja, joilla olisi suoraa vaikutusta ihmisten elinoloihin tai terveyteen. Rakentaminen muuttaa maisemaa, mutta uuden rakentamisen ja nykyisen asutuksen väliin jätetään suojaviheraluetta.
<i>Ympäristön puhtaus, ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	Alueella ei ole tiedossa ympäristön pilaantuneisuutta. Rakentamisaika tuottaa tilapäistä melua ja pölyä ja raskasta liikennettä alueelle ja lähialueelle. Rakennusaikana alueen puhtaus saattaa hetkittäin häiriintyä mm. rakennusmateriaalien käsittelyn vuoksi. Toteutuneen alueen puhtautta ohjaavat Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräykset. Hulevesille on laadittu suunnitelma, jonka perusteella alueelta rajataan riittävästi tilaa vesien käsittelylle ja annetaan määräyksiä siitä, miten hulevedet tulee huomioida alueen toteutuksessa.

<i>Sosiaalinen ympäristö</i>	Alueelle ei sijoitu toimintoja, joilla olisi suurta merkitystä sosiaaliseen ympäristöön. Suunniteltujen toimintojen toteutuminen lisää työpaikkoja alueella. Kaavaratkaisussa on huomioitu ulkoiluverkoston jatkuvuus lähivirkistysalueelle osoitetulla ohjeellisella puistopolulla.
<i>Virkistys</i>	Alueella on lähivirkistysalue. Alueeseen rajautuvan haja-asutuksen ja rakennettavan alueen väliin jää suojaviheralue.

5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

<i>Pienilmasto</i>	Alueella säilytettävät metsäalueet vaikuttavat suotuisasti pienilmastoon. Puusto suojaa tuulelta ja haihduttaa sadevesiä.
<i>Ilmastokestävyys</i>	Alueen ilmastokestävyyttä on tarkasteltu KILVA-työkalun avulla. Alueen metsiä säilytetään osana kaavaratkaisua, eikä suunnittelualueella sijaitseville luonnon monimuotoisuutta tukeville alueille sijoitu maankäyttöä. Hulevesisuunnitelma antaa määräykset hulevesien käsittelylle ja riittävien tilojen varaamiselle.
<i>Maaperä</i>	Alueen maaperä on suureksi osaksi kalliomaata ja hiesua. Alueen rakentaminen vaatii maaston muokkausta ja tasoitusta.
<i>Hulevedet</i>	Alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma. Hulevesien hallinnan ensisijaisena hallintatoimenpiteenä tulee pyrkiä vähentämään hulevesien muodostumista. Lisäksi suunnittelualueella tulee pyrkiä hulevesien laadulliseen hallintaan. Huleveden viivytystarve kaava-alueen rakennettaville tonteille voidaan virtaamien perusteella määrittää viivyttämällä suunnitellussa rakentamisen jälkeisessä tilanteessa valuma-alueille kertyvän vesimäärän ja nykytilanteessa kertyvän vesimäärän erotus.
<i>Pohjavesi</i>	Suunnittelualue ei kuulu pohjavesialueeseen.

5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

<i>Luonnon olot, luonnonsuojelu</i>	Luontoselvityksessä esiin tulleet luontoarvot huomioidaan kaavaratkaisussa. Luonnon monimuotoisuutta tukeville alueille ei kohdistu maankäyttöä. Liito-oravan ydinalue suojataan luomerkinnällä. Ja kulkuyhteys myös korttelialueen kohdalla varmistetaan istutettavalla puurivillä.
<i>Eläimistö</i>	Alueen rakentumisella on vaikutuksia eläinten elinympäristöön. Vaikutukset pyritään pitämään mahdollisimman vähäisinä säilyttämällä metsää.
<i>Luonnonvarat</i>	Metsän kaataminen ja maaston muokkaaminen vaikuttavat luonnonvaroihin. Alue on kuitenkin suunniteltu niin, että luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeimmät metsäalueet säilytetään.

5.2.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

<i>Yhdyskuntarakenne</i>	Kaavaratkaisu täydentää ja tiivistää Nummelan yhdyskuntarakennetta
<i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i>	Kaavalla ei ole suoria vaikutuksia väestön rakenteeseen ja sen kehittymiseen. Syntyvät uudet työpaikat saattavat tuoda myös uusia asukkaita kuntaan.
<i>Yhdyskuntatalous</i>	Infran toteuttaminen alueelle aiheuttaa kustannuksia kunnalle. Kaavan toteuttamisen aiheuttamat kustannukset ovat kuitenkin maltillisia, sillä alueelle ei muodostu uutta katuverkostoa ja kunnallistekniikka on jo tuotu alueen lähelle. Tonttien luovuttaminen tuo kunnalle tuloja ja alueelle sijoittuva yritystoiminta tuottaa tulevaisuudessa verotuloja.
<i>Tekninen huolto</i>	Alue tullaan liittämään kunnallistekniseen ja vesihuollon verkostoon, mikä lisää alueen huoltovarmuutta. Kaavan suunnittelussa on huomioitu uuden vesihuoltoverkoston tulevaisuuden ja kaukolämpöverkoston mahdolliset tarpeet sekä osoitettu suunnitteilla olevalle uudelle voimalinjalla johtoaluevaaraus.
<i>Liikenne</i>	Alue liittyy kunnan jo olemassa olevaan liikennejärjestelmään Vanhan Turuntien välityksellä. Alueen toteutuminen lisää jonkin verran liikennettä alueen ympäristössä.
<i>Liikenneturvallisuus</i>	Liikenneturvallisuus huomioidaan alueen suunnittelussa ja rakentamisen aikana. Vanhan Turuntie on muuttumassa kaduksi, jolloin sille laaditaan katusuunnitelma, toteutetaan kevyenliikenteenväylä sekä määritellään taajamaan sopiva nopeusrajoitus.



Kuva 16 Asemakaavan N205 liittymisen Vanhan Turuntien yleissuunnitelmaan (Ramboll, 2024)

5.2.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

<i>Arvokkaat rakennukset</i>	Ei suoria vaikutuksia, sillä alue on rakentamaton.
<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva</i>	Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Alueen rakentuminen vaikuttaa kaupunkikuvaan ja maisemaan, kun metsäinen alue muuttuu rakennetuksi työpaikka-alueeksi. Muutos on osa Etelä-Nummela osayleiskaavan mukaista tavoitetta kehittää Vanhan Turuntien ympäristöä laajamittaiseksi työpaikka-alueeksi.
<i>Muinaismuistot</i>	Alueella ei ole arkeologian arvokohteita tai -alueita.
<i>Maisemarakenne</i>	Kaavalla on paikallista merkitystä maisemaan. Alueelle tulee rakentamaan korkeintaan kaksikerroksisia toimitilarakennuksia, jotka tulevat näkymään erityisesti Vanhalle Turuntielle.

5.2.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

<i>Palvelut ja työpaikat</i>	Kaavaratkaisu lisää työpaikkojen tarjontaa kunnassa. Alueelle ei tule sijoittumaan kunnallisia palveluita, eikä palveluiden tarve tule kasvamaan koska alueelle ei sijoitu uutta asumista.
<i>Kilpailu</i>	Lisääntyvä tarjonta yritystonteista parantaa Vihdin kilpailukykyä.

5.2.7 Ilmastokestävä kaavoitus

Kaavan ilmastokestävyttä on arvioitu Kilva-työkalulla. Analyysissä on huomioitu sekä ilmastonmuutoksen hillintä että siihen sopeutuminen. KILVA tuottaa listauksen kaava-alueen vahvuuksista ja heikkouksista. Tulokset on huomioitu kaavan vaikutusten arvioinnissa, ja ne voivat toimia lähtökohtana tarkemmille selvityksille ja jatko keskusteluille.

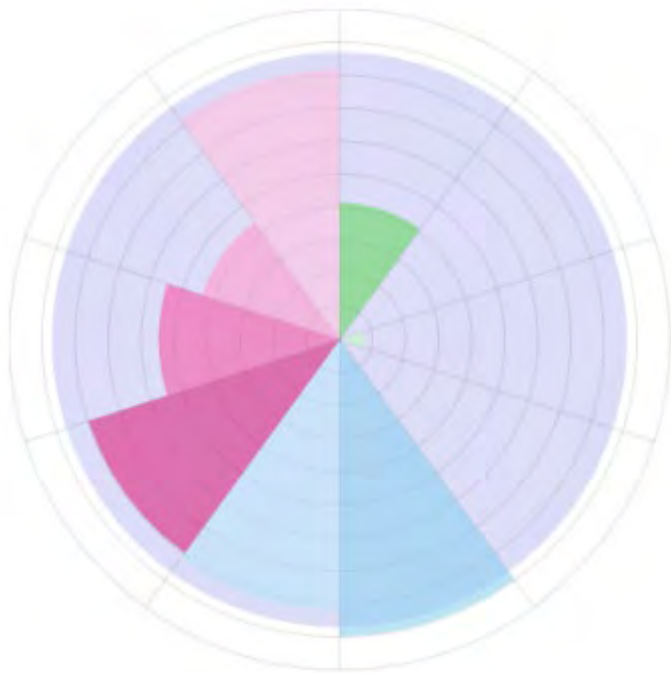
Kaavasuunnitelman vahvuuksia ovat:

- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja ellettävyyden edistäminen
- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- A. Alueen ilmatoriskeitä alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Kaavasuunnitelman heikkouksia ovat:

- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen

Uuden työpaikka-alueen rakentamisen aiheuttama metsän häviäminen tuo tarvetta hiilivarastojen turvaamiseen ja lisäämiseen. Uusien alueiden muodostuminen aiheuttaa tarvetta selvittää kestävämpien kulkumuotojen mahdollisuutta, lisätä panostusta uusiutuvaan energiaan ja resurssitehokkuuteen sekä tunnistaa sään ääri-ilmiöistä aiheutuvia vaaratekijöitä.



Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

Kuva 17 Kilva-työkalun analyysikaavio kaavaehdotuksesta

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset ohjaavat alueen rakentamista ja ovat sitovia rakennuslupavaiheessa. Katualueista laadittava katusuunnitelma ohjaa katualueiden toteutusta ja hulevesisuunnitelma hulevesiverkon toteuttamista. Rakentajien tulee selvittää tarkempi tonttikohtainen maaperän rakennettavuus suunnittelun ja rakennuslupaprosessin yhteydessä.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutumista valvoo Vihdin kunnan rakennusvalvonta.

LISÄTIETOJA

Kuulutukset

Kunnan viralliset ilmoituslehdet, kunnan ilmoitus-taulu sekä internet -sivut

Verkkosivut

www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavat
www.vihti.fi/palvelut/kadut_tiet_puistot_ja_torit

Tiedustelut

Tarja Johansson, kaavasuunnittelija
s-posti etunimi.sukunimi@vihti.fi
puh. 050 302 4695

Marianne Kaunio, *kaavoituspäällikkö*
s-posti: etunimi.sukunimi@vihti.fi
puh. 044 042 1345

Kaavan valmistelu

Tarja Johansson, kaavasuunnittelija
s-posti etunimi.sukunimi@vihti.fi
puh. 050 302 4695

Kaavan piirtäminen

Eila Siikanen, *kaavoitusassistentti*
s-posti: etunimi.sukunimi@vihti.fi
puh. 044 467 5582

Kaavaotteet

Eila Siikanen, *kaavoitusassistentti*
s-posti: etunimi.sukunimi@vihti.fi
puh. 044 467 5582

tai kaavoitus@vihti.fi

Sopimukset ja maanhankinta

Mika Kukkula, *maankäyttöinsinööri*
s-posti etunimi.sukunimi@vihti.fi
puh. 044 467 5227

Käyntiosoite

Asemantie 30, 03100 Nummela

Kaavoitustoimen postiosoite

Elinvoiman palvelukeskus/kaavoitus
PL 13, 03101 Nummela



Raportissa esitetyt lainaukset alueidenkäyttölaista (AKL) eivät ole kaikilta osin suoria lainauksia. Lakipykälien tekstiä on osittain lyhennetty, kuitenkin niin, ettei lakipykälien merkitys ole muuttunut. Alkuperäiset AKL:n säännökset löytyvät muun muassa osoitteesta

www.finlex.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Vihdin kunnan kaavoitustoimesta, Asemantie 30, Nummela. Suunnitelmaraportti julkaistaan myös kunnan internet-sivuilla **<http://www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus>**

Raportin valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitus



V/HTI



V/HTA

N205

LINNANMÄEN TYÖPAIKKA-ALUE

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
15.8.2023, päivitetty 18.3.2025*



Kuva 1 Kaava-alueen sijainti osoitettu rajauksella ortokartalla ©MML

Asia 372/10.02.03.00/2023

Kaavan laatija:

Tarja Johansson, kaavasuunnittelija
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti etunimi.sukunimi@vihti.fi
puh. 050 302 4695



KAAVAPROSESSI JA KÄSITTELYVAIHEET

Aloitusvaihe

OAS ja tavoitteet

Elinvoimalautakunta 15.8.2023	§ 79	Ella om
Kunnanhallitus 4.9.2023 § 186	liite 1	

Kaavatyö vireille (kuulutus 20.9.2023)

OAS päivitys

Elinvoimalautakunta 18.3.2025	§ 23	liite 6
-------------------------------	------	---------



Kaavaehdotus

Elinvoimalautakunta 18.3.2025	§ 23
-------------------------------	------

Kunnanhallitus

Kaavaehdotus nähtävillä (65 §)



Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Raportissa esitetyt lainaukset alueidenkäyttölaista (AKL) eivät ole kaikilta osin suoria lainauksia. Lakipykälien tekstiä on osittain lyhennetty, kuitenkin niin, ettei lakipykälien merkitys ole muuttunut. Alkuperäiset AKL:n säännökset löytyvät mm. osoitteesta www.finlex.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Vihdin kunnan kaavoitustoimesta, Asemantie 30, Nummela. Suunnitelmaraportti julkaistaan myös kunnan internet-sivuilla www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus

Valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi

Viistoilmakuvat © Vihdin kunta

Raportin on laatinut kaavasuunnittelija Susanna Rutqvist

Raportin on päivittänyt kaavasuunnittelija Tarja Johansson

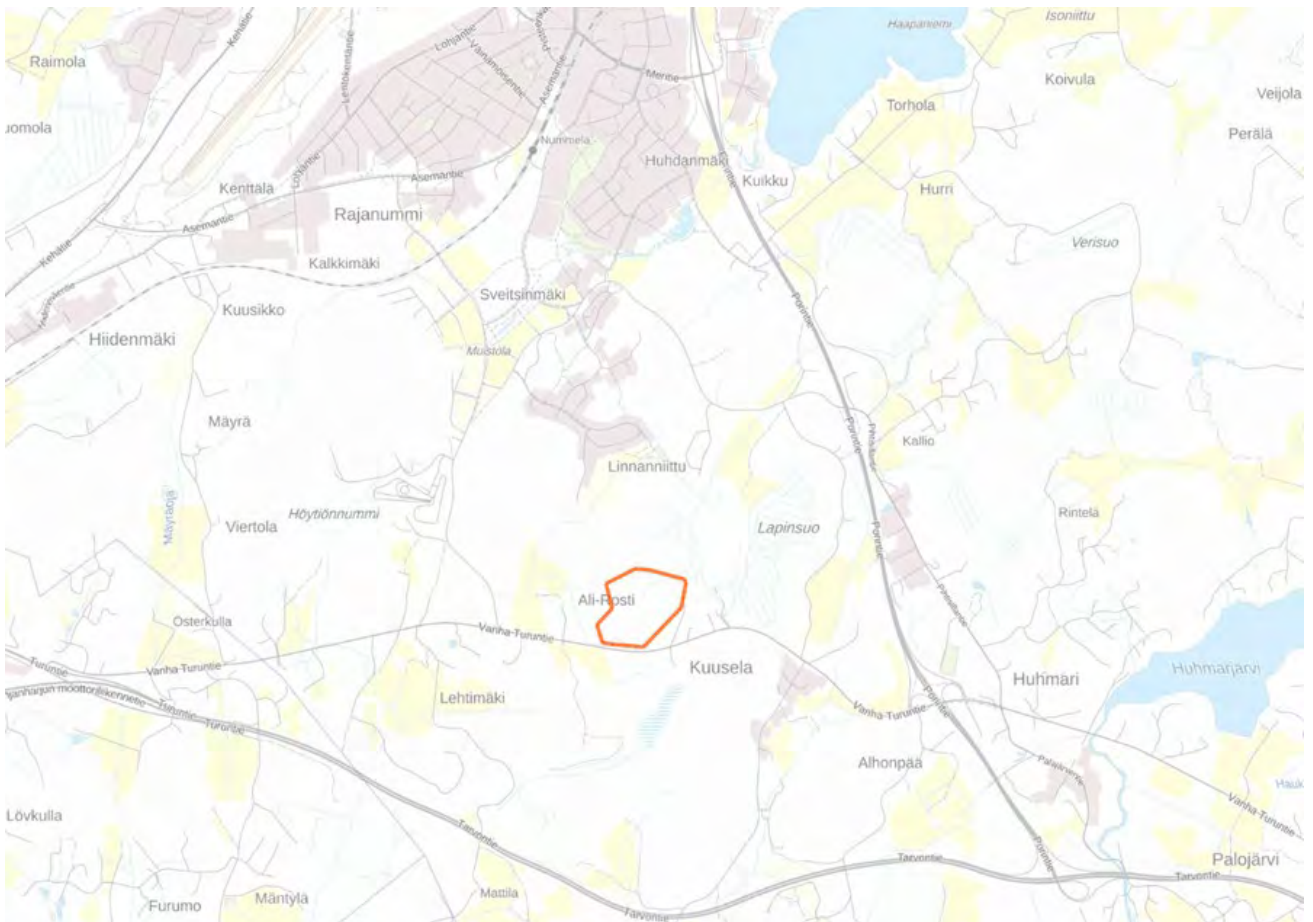
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, lähtötilanne ja kaavan laadinnan eri työvaiheet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellään myös kaavatyön tavoitteet.

Osallistuminen ja vaikutusten arviointi suunnitellaan jokaista kaavaa varten erikseen. Tämä suunnitelma on laadittu Etelä-Nummelassa, Vanhan Turuntien (mt 110) varrella sijaitsevan Linnanmäen työpaikka-alueen asemakaavan laatimiseksi. Kaavoitettava alue on kokonaan kunnan omistuksessa ja kaavatyö on otettu kaavoitusohjelmaan kunnan aloitteesta. Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä, joten sen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä Vihdin kunnanvirastolla 30 päivän ajan alkaen vireilletu-
lokuulutuksen julkaisemisesta, sekä kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan. Suunnitelmaa voidaan päivittää tarpeen mukaan työn edetessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty kaavaehdotusvaiheessa, koska kaavarajaus on muuttunut ja täsmentynyt kaavan aloitusvaiheen jälkeen. Lisäksi samalla on päivitetty yhteystiedot ja lakimuutoksesta johtuneet muutokset.



Kuva 2 Kaava-alueen sijainti rajattuna taustakartalle ©MML

SUUNNITTELUTEHTÄVÄN MÄÄRITTELY JA ALUSTAVAT TAVOITTEET

Asemakaavoitus on alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä. Maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:n mukaan asemakaavan tarkoituksena on muun muassa osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, taajama- ja maisemakuvan sekä hyvän rakennustavan edellyttämällä tavalla.

Kunnan elinvoimaisuus tarvitsee väestönkasvun lisäksi myös yritysten ja työpaikkojen kasvua. Vihdin kunnan tavoitteena onkin parantaa työpaikkaomavaraisuutta, ja vähentää siten pendelöinnin tarvetta. Kunnan tavoitteena on myös olla yritysystävällinen ja pystyä tarjoamaan aiempaa joustavammin, enemmän ja monipuolisemmin rakennuspaikkoja erilaisten yritysten tarpeisiin.

Asemakaava-alue sijaitsee Nummelan taajama-alueen eteläpuolella, Vanhan Turuntien varrella pohjavesi-alueen ulkopuolella. Alue soveltuu sijaintinsa ja kulkuyhteyksiensä ansiosta hyvin työpaikka-alueeksi ja toteutuessaan muodostuu osaksi laajempaa Etelä-Nummelan työpaikka-alueiden keskittymää, jolle tulee sijoittumaan monipuolisesti teollisuutta sekä erilaisia toimi- ja liiketiloja. Alue on osoitettu lainvoimaisessa Etelä-Nummelan osayleiskaavassa työpaikka-alueeksi.

Linnanmäen yritysalueen asemakaavalla on tarkoitus tutkia toimitilarakennusten sijoittamista kaavoitettavalle alueelle. Kaavan laatimisessa on erityisesti huomioitava alueeseen itäpuolella rajautuva haja-asutus ja pohjoispuolelle suunnitteilla oleva Espoo-Salo oikorata. Suunnittelussa on huomioitava myös liikennejärjestelyille varattavat tilat, sekä hulevesien hallinta. Kaavatyö on alueella voimassa olevan Etelä-Nummelan osayleiskaavan mukainen.

Kaavan tavoitteet tarkentuvat kaavatyön edetessä yhteistyössä osallisten kanssa.

SUUNNITTELUALUE JA SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualan ympäristö ja nykytila

Suunnittelualan koko on noin 14 hehtaaria. Alue sijaitsee maantie 110:n (Vanha Turuntie) varrella ja sen länsiosassa kulkee 400 kV:n voimalinja, itäpuolella on haja-asutusta ja sen pohjoispuolelle on suunnitteilla Espoo-Salo oikorata. Alueella on jonkin verran korkeuseroja ja vaihtelevia maaston muotoja, jotka osaltaan määrittävät suunnittelua. Maaperä alueella on kalliomaata, hiesua ja savea. Alueelle sijoittuu myös suunnittelussa huomioitavia luontoarvoja.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne tulee ottaa huomioon kaikessa alueiden käytön suunnittelussa ja kaikilla kaavatasoilla. Pääsääntöisesti valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät kuitenkin asemakaavoitukseen ylemmän asteisten kaavojen, erityisesti maakuntakaavan, mutta myös kunnan yleiskaavojen, ohjausvaikutuksen välityksellä.

Tavoitteiden tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen kuntien kaavoituksessa sekä täsmentää ja konkretisoida kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. VATEilla pyritään osaltaan vastaamaan niihin haasteisiin, joita mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon ja rakennusperinnön säilyminen ja liikenneverkkojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat.

Valtioneuvosto päätti maankäyttö- ja rakennuslain 22 § mukaisista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista

Tätä asemakaavatyötä ohjaa etenkin tavoite: Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymä Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Laadittavana olevan asemakaavan alue kuuluu Uusimaa-kaavassa uuden raiteliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Suunnittelualue rajautuu maantie 110:n ja suunnitellun Länsiradanväliin. Alueen eteläpuolella sijaitsee maakuntakaavassa tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalue.

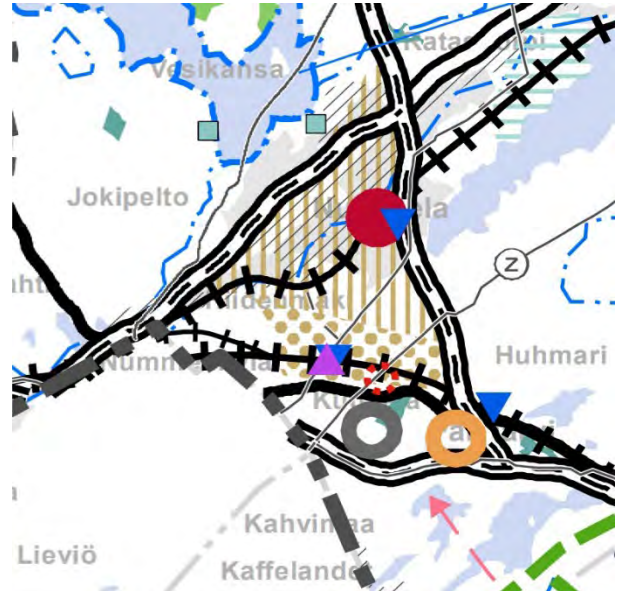
Yleiskaava

Alueella on voimassa koko Vihdin kunnan kattava strateginen yleiskaava (hyväksytty kunnanvaltuustossa 21.9.2020 ja lainvoimainen 19.10.2021), jonka tavoitteena on luoda yhteinen näkemys Vihdin maankäytön tulevaisuudesta pitkällä aikavälillä. Kaavalla pyritään alueidenkäytön strategisten linjausten tekemiseen ja kokonaiskuvan muodostamiseen kunnan maankäytön tavoitellusta kehityksestä.

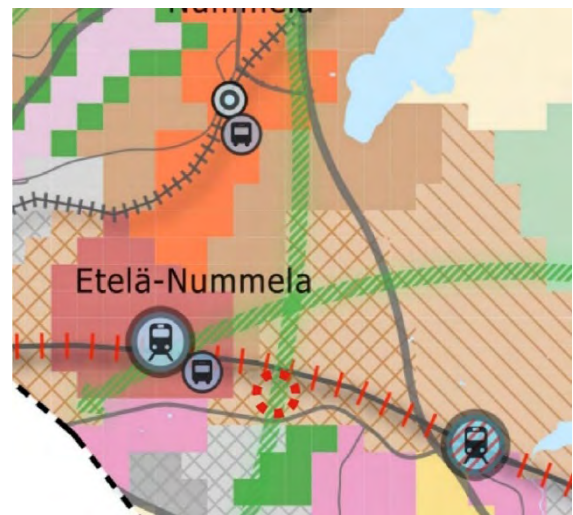
Strateginen yleiskaava koskee koko kuntaa ja on laadittu oikeusvaikutteiseksi. Strateginen yleiskaava on hyvin yleispiirteinen, vastaten ensisijaisesti yhdyskuntarakenteen strategiseen ohjaustarpeeseen. Kaavaratkaisuihin sisältyy pääkartta ja kaksi oikeusvaikutteista teemakarttaa, jolloin oikeusvaikutteisia karttoja on yhteensä kolme:

1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus (pääkartta)
2. Luonto- ja kulttuuriarvot sekä virkistys
3. Kestävä liikenne ja yhdyskuntahuolto

Yhdyskuntarakenteen ohjaus-teemakartta on strategisen yleiskaavan pääkartta. Suunnittelualue sijaitsee kartassa taajaman laajentumisalueella. Alueen rakentamisen tulee nojautua kestävä liikenteen



Kuva 3 Suunnittelualueen sijainti maakuntakaavassa. ©Uudenmaanliitto



Kuva 4 Yhdyskuntarakenteen ohjaus-teemakartta © Vihdin kunta

runkoyhteyksiin, sekä toiminnoiltaan sekoitettuun kaupunkimaiseen yhdyskuntarakenteeseen. Alueen laajamittainen toteutus edellyttää Länsiradan sitovan toteuttamispäätöksen. Rakentaminen alueella on suunniteltava ja toteutettava laadukkaasti ja kokonaisuutena huomioiden ympäristön arvot sekä lähivirkistyksen tarpeet.

Alueelle tulee laatia osayleiskaava, joka muodostaa tarkoituksenmukaisen suunnittelukokonaisuuden. Alueen uusien rakennuspaikkojen muodostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Kestävien ratkaisujen hyödyntäminen yhdyskuntarakenteen kehittämisessä ja rakentamisessa on alueen toteuttamisen läpileikkaava teema.

Alueen pohjoispuolella kulkee raideyhteystarve, joka johtaa alueen länsipuolella sijaitsevalle keskustatoimintojen laajenemisalueelle (Länsiradan Vihti-Nummellan asemavaraus). Alueen eteläpuolella sijaitsee tuotanto- ja varastotoiminnan laajennusalueen lisäksi monipuolisia työpaikka-alueita ja virkistysalueita.

Luonto- ja kulttuuriarvot sekä virkistys-teemakartassa suunnittelualue sijoittuu viheryhteystarpeen varrelle.

Kestävä liikenne ja yhdyskuntahuolto-teemakartassa suunnittelualue sijaitsee intensiivisen joukkoliikenteen vyöhykkeellä. Aluetta kehitetään kaupunkimaisen joukkoliikenteen alueena. Pysäkit ja muut rakenteet toteutetaan korkeatasoisina ja sijoitetaan maankäytöllisesti edullisiin paikkoihin. Liikennenympäristön kehittämisessä tulee varmistaa korkeatasoisen joukkoliikenteen toiminnan edellytykset. Lisäksi kiinnitetään erityistä huomiota kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin sekä vaihtopaikkoihin kulkumuotojen välillä.

Alueen eteläpuolella sijaitsee paikallinen- ja itäpuolella seudullinen kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve. Tulevan asemaseudun ja Nummellan nykyisen keskustan väliin sijoittuva kävelyn ja pyöräilyn ydinalue sijoittuu alueen länsipuolelle.

Osayleiskaava

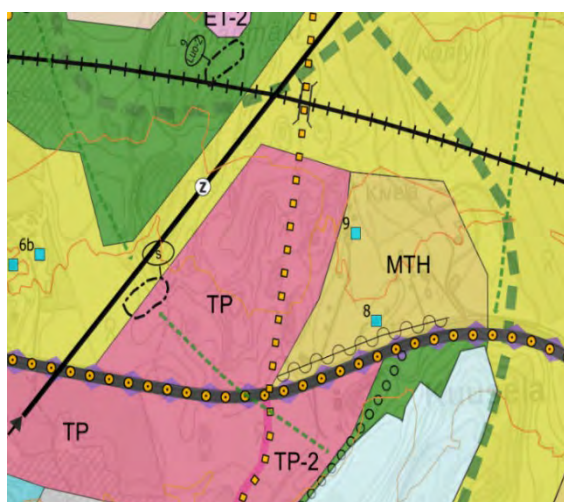
Suunnittelualue kuuluu Vihdin strategista yleiskaavaa tarkentavaan Etelä-Nummellan osayleiskaavan alueeseen. (Kv 24.1.2022 § 3, lv. 8.3.2023). Osayleiskaavassa alue kuuluu pääosin työpaikka-alueeseen (TP), sekä pohjois- ja länsilaidoilta maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen (M).



Kuva 5 Luonto- ja kulttuuriarvot-teemakartta © Vihdin kunta



Kuva 6 Kestävä liikenne ja yhdyskuntahuolto-teemakartta © Vihdin kunta



Kuva 3 Ote Etelä-Nummellan osayleiskaavasta © Vihdin kunta

Työpaikka-alueesta määrätään Nummelan osayleiskaavassa seuraavasti: alue on tarkoitettu työpaikkatoiminnoille. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja, joiden osuus kulloinkin toteutettavasta kerrosalasta saa olla korkeintaan 20 %. Alueelle voi myös sijoittua teollisuutta ja varastointia sekä yhdyskuntateknisen huollon toimintoja, mikäli toiminta on ympäristövaikutuksiltaan verrattavissa liike- ja toimistotiloihin.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Rakennus- ja toimenpidekiellot

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennus- tai toimenpidekieltoa.

Selvitykset ja suunnitelmat

Alueen suunnittelussa tullaan hyödyntämään strategisen yleiskaavan selvityksiä ja Etelä-Nummelan osayleiskaavan selvityksiä, mm. liikenneselvitys (Sitowise Group Oyj, 2019), kaupallinen selvitys (Ramboll-Finland Oy, 2021) sekä muita kunnan selvityksiä, jotka koskevat suunnittelualueella mm. laadinnassa oleva Länsiradan ratasuunnitelmat (päivätty 8.5.2023).

Keiron Oy toteuttaa suunnittelualueella luontoselvityksen. Ramboll Finland Oy on laatinut alueelle hulevesisuunnitelman. Suunnittelutyön edetessä tullaan tarvittaessa tekemään ja päivittämään suunnittelualueella koskevia selvityksiä.

Aluetta koskevat sopimukset

Alustava suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan kunnan omistamalla maalla.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla suunnitelman toteuttamisen ekologisia, kulttuurisia, sosiaalisia ja taloudellisia vaikutuksia. Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttö-tavoitteisiin sekä yleispiirteisten kaavojen ohjausvaikutukset, jotka koskevat aluetta. Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

Vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

*AKL 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa
Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.*

*MRA 1 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa
Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuden vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:*

- 1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;*
- 2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaa, ja ilmastoon;*
- 3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;*
- 4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;*
- 5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.*

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Vaikutusten arvioinnissa verrataan kaavaehdotuksen mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin. Tavoitteet asetetaan eri osallisryhmiä ja eri toimialojen asiantuntijoita kuullen. Kaikilla osallisryhmillä on mahdollisuus osallistua vaikutusten arviointiin kaavaprosessin kuluessa.

Eri tekijöiden vaikutukset arvioidaan ja optimoidaan suunnittelussa siten, että loppuympäristö on toimiva, viihtyisä ja turvallinen.

Vaikutusalue

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan osin paikallisella tasolla ja osin laajempaa aluetta koskevana. Kaavan vaikutusalueen laajuus vaihtelee eri osatekijöiden osalta. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääosin paikallisia, rajoittuen suunnittelualueeseen ja sen lähiympäristöön. Taajamarakenteen, liikenteen ja sosiaalisten olojen kannalta kaavan vaikutusalue voi olla laajempi mm. työpaikka- ja muun alueelle suuntautuvan liikenteen, muuttuvan maiseman ja kunnan verotulojen osalta.

OSALLISTUMINEN

Osallistuminen painottuu kaavaprosessin alkuvaiheisiin, jolloin osallisilla on parhaimmat mahdollisuudet vaikuttaa kaavan sisältöön.

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta kunnan verkkosivuilla tai sähköpostitse kaavoituksesta vastaaville kunnan edustajille. Kaavan laatijaan voi ottaa myös yhteyttä puhelimitse, kirjeitse tai käymällä kunnanvirastolla (tapaamisaika varattava etukäteen) koko kaavaprosessin ajan. Tarvittaessa järjestetään osallisille asukastilaisuus.

Kaavatyön aikana ollaan yhteydessä ja tarvittaessa pidetään neuvotteluita eri viranomaistahojen kanssa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus kaavoituksen eri vaiheissa

Suunnittelun käynnistyminen

Asemakaavatyö käynnistyy työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinnalla. Elinvoimalautakunnan käsiteltäviä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kunnanhallituksen hyväksytyä kaavatyön tavoitteet, ilmoitetaan kaavatyön vireille tulosta ja OAS:in nähtävillä olosta kuuluttamalla (AKL 63 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville kunnanviraston aulaan (Asemantie 30, Nummela) 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koko kaavaehdotuksen laadintaan saakka ja suunnitelmaa voidaan täydentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin kuluessa

Kaavatyön käynnistymisestä lähetetään tieto tarvittaville viranomaistahoille kirjeitse tai sähköpostitse.

Asemakaavaehdotus

Kaava valmistellaan kaavan vireille kuuluttamisen jälkeen suoraan kaavaehdotukseksi, koska kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen eikä alueelle katsota tarpeelliseksi laatia vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuja.

Kaavaehdotus viedään elinvoimalautakunnan kautta kunnanhallituksen käsittelyyn, jonka päätöksellä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (AKL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen kaavan hyväksymistä. Mikäli tehtävät muutokset ovat merkittäviä, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole merkittäviä, korjattu asemakaava voi edetä hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaava viedään elinvoimalautakunnan ja kunnanhallituksen kautta kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan kuulutuksella kunnan ilmoituslehdissä ja verkkosivuilla. Lisäksi hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto AKL:n mukaisesti niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa sitä pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (AKL 67 §). Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan). Valitusajan umpeuduttua kaavan voimaantulosta kuulutetaan, mikäli valituksia ei ole jätetty.

Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AKL 62 §).

Asemakaavatyön keskeisiä osallisia ovat ainakin:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen kiinteistönomistajat
- lähialueen asukkaat
- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt, kuten:
 - Vihdin yrittäjät ry
 - Vihdin luonto ry
 - Vihti-seura ry
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten:
 - rakennusvalvonta,
 - ympäristövalvonta,
 - kunnallistekniikka,
 - mittaustoimi
 - tilapalvelu
 - Vihdin vesi
 - elinkeinotoimi
 - reittisuunnittelu
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten:
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (L- ja Y-vastuualueet)
 - Uudenmaanliitto
 - Väylä
 - Länsi-Uudenmaan museo
 - Fingrid Oyj
 - Caruna Oy
 - Gasum Oy
 - Auris Kaasunjakelu Oy
 - Nummelan Aluelämpö Oy
 - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Rosk'n Roll Oy Ab

TIEDOTTAMINEN

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee, on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen.

Kaavan suunnittelun etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdessä, kunnan internetsivuilla ja ilmoitustaululla.

Kaavatyön suunnittelun käynnistymisestä ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella kunnan ilmoituslehdessä (Vihdin Uutiset), internet-sivuilla (www.vihti.fi) ja ilmoitustaululla. Kuulutuksissa kerrotaan myös mahdollisesti järjestettävistä yleisötilaisuuksista.

Näiden yleisten kuulutusten lisäksi kaavatyön keskeisistä vaiheista tiedotetaan suoraan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan valmisteluaineisto, asemakaavaehdotus sekä katujen ja yleisten alueiden suunnitelmat asetetaan nähtäville Vihdin kunnanviraston ilmoitustaululle sekä kunnan internet-sivuille.

Asemakaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen tehneille ja yhteystietonsa jättäneille toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto (ns. vastine) muistutukseen.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet ja ovat jättäneet yhteystietonsa.

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta <https://www.vihti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/>

AIKATAULU

Kaavatyön tavoitteellisen aikataulun mukaisesti osallisten kannalta tärkeimmät osallistumis- ja vuorovaikutusajankohdat ovat seuraavat:

Kaavatyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville

Syyskuu 2023

Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä

Huhtikuu 2025

Asemakaava hyväksymiskäsittelyyn

Syksy 2025

LISÄTIETOJA

Kuulutukset

Kunnan viralliset ilmoituslehdet, kunnan ilmoitus-taulu sekä internet -sivut

Verkkosivut

www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavat

www.vihti.fi/palvelut/kadut_tiet_puistot_ja_torit

Tiedustelut

Tarja Johansson, *kaavasuunnittelija*

s-posti etunimi.sukunimi@vihti.fi

puh. 050 302 4695

Marianne Kaunio, *kaavoituspäällikkö*

s-posti etunimi.sukunimi@vihti.fi

puh. 044 042 1345

Kaavaotteet

Eila Siikanen, *kaavoitusassistentti*

s-posti: eila.siikanen@vihti.fi

puh. 044 467 5582

tai kaavoitus@vihti.fi

Käyntiosoite

Asemantie 30, 03100 Nummela

Kaavoitustoimen postiosoite

Elinvoiman palvelukeskus/kaavoitus

PL 13, 03101 Nummela

Raportissa esitetyt lainaukset alueidenkäyttölaista (AKL) eivät ole kaikilta osin suoria lainauksia. Lakipykälien tekstiä on osittain lyhennetty, kuitenkin niin, ettei lakipykälien merkitys ole muuttunut. Alkuperäiset AKL:n säännökset löytyvät muun muassa osoitteesta

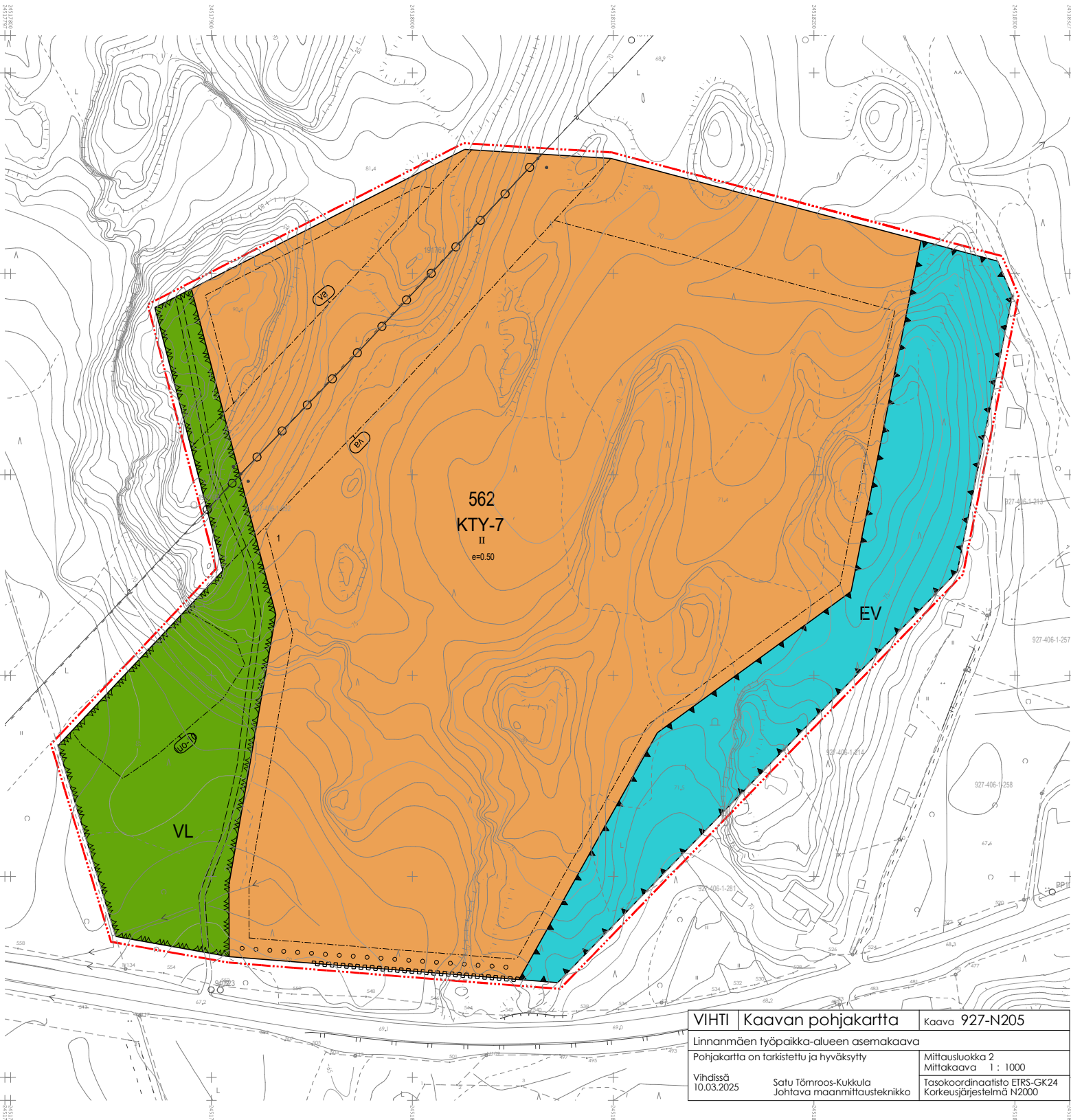
www.finlex.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Vihdin kunnan kaavoitustoimesta, Asemantie 30, Nummela. Suunnitelmaraportti julkaistaan myös kunnan internet-sivuilla **<http://www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus>**

Raportin valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi



V/HTI



VIHTI Kaavan pohjakartta		Kaava 927-N205
Linnanmäen työpaikka-alueen asemakaava		
Pohjakartta on tarkistettu ja hyväksytty		Mittausluokka 2
Vihdissä 10.03.2025		Mittakaava 1 : 1000
Satu Törnroos-Kukkula Johtava maanmittausteknikko		Tasokoordinaatisto ETRS-GK24 Korkeusjärjestelmä N2000



Toimitilarakennusten korttelialue.
Alueelle voidaan rakentaa toimitiloja, toimisto- ja tuotantorakennuksia, sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä niihin liittyviä palvelu-, myymälä- ja näyttelytiloja, jotka voivat olla enintään 20 % rakennuspaikan rakennetusta kerrosalasta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä sellaista erikoistavarakauppaa, mikä kilpailee keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Alueelta voidaan käyttää logistiikka- ja kiertotaloustoimintaan, ja sinne voidaan rakentaa näitä toimintoja palvelevia rakennuksia.



Lähivirkistysalue.



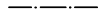
Suojaviheralue.



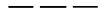
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

562

Korttelin numero.

I

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

II

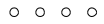
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.50

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



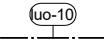
Johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Vaara-alue.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä.



Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin harmaita. Tehosteväriä saa olla enintään 30 % julkisivupinnasta. Rakennusten ulkoseinät eivät saa olla laaja-alaisesti heijastavaa materiaalia, kuten lasia, lintujen törmäysriskin takia. Rakennuksien kattopintoja on suositeltavaa toteuttaa viherkattaina ja/tai hyödyntää energian keräämiseen.

Rakentamattomiksi jääville alueille, joita ei hyödynnetä liikenteeseen, tulee istuttaa alueella luontaisesti viihtyviä puuta ja pensaita. Nurmikon sijaan alueella tulee suosia niittykasvillisuutta.

Lähivirkistys- ja suojaviheralueet säilytetään tai toteutetaan mahdollisimman luonnonomukaisina siten, että niiden kasvillisuus on alueelle tyypillistä luonnonkasvillisuutta.

Pengeryksissä tulee ensisijaisesti käyttää alueen toteuttamisesta muodostuvaa kivainesta. Rakennuspaikkojen aitaaminen on sallittua. Ulkovarastointiin käytettävät alueet on aidattava siten, että niistä ei näy täysin läpi. Yleisen tien ja katualueiden näkemäalueelle sijoittuvien kasvien ja rakennelmien korkeus saa olla enintään 700 mm.

Kaavan yleisille alueille ja rakennuspaikoille saa tarpeen mukaan sijoittaa puistomuuntamoita rakennusoikeuden ja rakennusalojen estämättä.

Alueella tulee pyrkiä kierrättämään kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia maamassoja mahdollisimman tarkasti. Kaava-alueella on sallittu rakentamisen aikaisten massojen välivarastointi- ja käsittelytoiminta rakentamisen etenemisen mahdollistamissa puitteissa huomioiden toiminnan ympäristövaikutukset, tarvittavat viranomaisluvut ja -ilmoitukset sekä rakentamisen vaiheistus.

PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET:

Kullakin rakennuspaikalla tulee olla riittävästi autopaikkoja sen toimintaan nähden, kuitenkin vähintään:

- 1 ap/80 k-m² toimisto-, palvelu-, myymälä- ja näyttelytiloja kohti,
- 1 ap/200 k-m² varastotilaa kohti, ja
- 1 ap/100 k-m² teollisuus- ja tuotantotilaa kohti.

Pysäköintialueet tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin.

Kullekin rakennuspaikalle tulee varata polkupyörien pysäköintiin vähintään:

- 1 pp/80 k-m² toimisto-, palvelu-, myymälä- ja näyttelytiloja kohti,
- 1 pp/2000 k-m² varastotilaa kohti, ja
- 1 pp/1000 k-m² teollisuus- ja tuotantotilaa kohti.

HULEVESIMÄÄRÄYKSET:

Korttelialueella jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden viivytetään vähintään 1 m³ hulevettä siten, että korttelialueelta purkautuvan huleveden määrä vastaa sen luonnollista purkuvirtaamaa.

Viherkatualueen viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta ko. katon osuudella.

Korttelialueilla suositetaan mahdollisuuksien mukaan läpäiseviä pintoja pih- ja sekä pysäköintialueilla. Liikennöidyillä alueilla hulevedet on käsiteltävä suodattavalla menetelmällä ennen johtamista purkuviemäriin tai -vesistöön.

Yleisille alueille saa rakentaa alueellisia hulevesien hallinta rakenteita.

Rakentamisen aikaiset työmaavedet on käsiteltävä niiden laatua parantavalla menetelmällä siten, että alapuolisiin vesistöihin ei aiheudu kiintoaine- ja ravinnehaittoja.

MELUMÄÄRÄYKSET:

Melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07-22) 45 dB (A).

Käsittely:	Nähtävillä:
Vireilletulo 20.09.2023	
VIHDIN KUNTA Elinvoiman palvelukeskus	
Linnanmäen työpaikka-alueen asemakaava	
Pohjakartta on tarkistettu ja hyväksytty Mittausluokka 2	927-N205 MITTAKAAVA 1 : 1000 Tasokoordinaatisto ETRS-GK24 Korkeusjärjestelmä N2000
Vihdissä 10.03.2025	Piirtäjä: Eila Siikanen
Satu Törnroos-Kukkula Johtava maanmittausteknikko	
Vihdissä 18.03.2025	
Marianne Kaunio kaavoituspäällikkö, arkkitehti	Tarja Johansson kaavasuunnittelija